

Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd - Beslut 1997-2017

Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd

Mäklarsamfundets Ansvarsnämnds verksamhet upphörde den 2 juni 2017 i och med att Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) startat sin verksamhet under våren 2017. Ansvarsnämndens utgjorde även skiljenämnd för anslutna fastighetsmäklare. I detta dokument är samlat beslut för åren 1997-2017.

Den disciplinära tillsynen i fastighetsmäklarbranschen hanteras av den statliga myndigheten Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). Myndigheten prövar däremot inte ekonomiska tvister mellan konsument och fastighetsmäklare.

Tvist konsument – mäklare

Alla landets fastighetsmäklare kommer att omfattas av FRN. I första hand är det tvister mellan konsumenter och mäklare, där konsumenten har begärt skadestånd eller nedsättning av provisionen, som kommer att prövas. För den konsument som vill pröva sitt ärende gäller att kravet först måste framföras till fastighetsmäklaren. Mäklaren själv eller försäkringsbolaget måste därefter ta ställning till kravet. Först därefter kan konsumenten vända sig till FRN. Nämnden kommer även att kunna pröva kommersiella mäklartvister och tvister där mäklaren har ett provisionskrav mot en konsument.

Skiljenämnd

Nämnden kommer även att pröva tvister om så kallade konkurrerande provisionsanspråk, alltså tvister mellan två fastighetsmäklare om vem som har rätt till provision för en viss affär.



Fråga om fastighetsmäklarens ansvar vid utebliven boendekostnadskalkyl

Den anmälde fastighetsmäklaren har haft i uppdrag att förmedla en bostadsrätt och anmälarna förvärvade genom överlåtelseavtal bostadsrätten men frånträdde ensidigt köpet. Det är mellan parterna ostridigt att mäklaren inte överlämnat någon boendekostnadskalkyl. Anmälarna kontaktade mäklaren den 13 september 1996 beträffande den utannonserade bostadsrätten och erhöll påföljande dag objektsbeskrivning inklusive planritning samt årsredovisning för bostadsrättsföreningen. Av anmälan framgår att anmälarna vid en telefonkontakt den 17 september 1996 framförde tveksamhet till förvärvet med hänsyn till låga inkomster. Mäklaren förhörde sig då om inkomsterna samt om anmälarnas boendekostnader. I anmälan görs gällande att anmälarna först efter det att kontraktet underskrivits insett att man endast med stor svårighet skulle kunna klara boendekostnaderna för bostadsrätten.

Fastighetsmäklaren gör i svaromål gällande att hon förhört sig om att få göra en boendekostnadskalkyl men erhållit beskedet att detta inte var nödvändigt då man inte skulle låna några pengar för förvärvet och att boendekostnaderna var likartade med kostnaderna för den hyresrätt man bebodde. I samband med detta samtal och då anmälarna enligt mäklarens uppgifter avböjt boendekostnadskalkyl fick mäklaren uppgift om anmälarnas aktuella löner, familjeförhållanden och aktuell boendekostnad.

Mäklaren har närvarit vid Ansvarsnämndens sammanträde för att lämna kompletterande information medan anmälarna, som beretts samma möjlighet, avstått från att närvara. De uppgifter som lämnats överensstämmer huvudsakligen med vad som redan anförts skriftligen. Mäklaren har dock tillagt att syftet med samtalet kring anmälarnas boendekostnader före förvärvet var att göra en jämförelse med de kostnader som man skulle få efter förvärvet. Mäklaren har också upprepat sin ståndpunkt att anmälarna avstått från boendekostnadskalkyl, då detta inte var nödvändigt eftersom kostnadssituationen i de båda alternativen var så lika.

Ansvarsnämnden konstaterar att anmälarna bor i en hyresrätt där hyran vid den aktuella tidpunkten är 4.918 kronor, vartill kommer kostnad för hushållsel med 160 kronor per månad. I bostadsrätten är avgiften till föreningen 4.923 kronor och säljaren har uppgivit sig ha en elkostnad på 600 kronor i månaden. Det kan konstateras att mäklarlagen i konsumentförhållande ålägger mäklaren att tillhandahålla en personlig boendekostnadskalkyl för en köpare innan denne ingår avtal om förvärv. I förarbeten till mäklarlagen anges att boendekostnadskalkylen främst är avsedd att göra den presumtive förvärvaren uppmärksam på om han kan klara av det ekonomiska åtagande som förvärvet innebär. Även om mäklarlagen inte uttryckligen medger undantag från skyldigheten att upprätta kalkyl för en köpare har sådana undantag medgivits i praxis. Situationen kan vara den att en köpare inte vill lämna personliga inkomstuppgifter till en fastighetsmäklare eller den att man själv mer än väl har tillräckliga insikter i ekonomiska förhållanden. I sådana situationer fordras dock att om fastighetsmäklarens erbjudande om boendekostnadskalkyl avisas genom ett aktivt ställningstagande av spekulanten detta skall dokumenteras i särskild handling.

I det aktuella fallet anger anmälarna att man inte fått något erbjudande om boendekostnadskalkyl och att man därför inte varit medveten om de ekonomiska konsekvenser som förvärvet skulle medföra. När konsekvensen blivit klar har man inte ansett sig kunna fullgöra köpet, vilket fått som konsekvens att man tvingats utge skadestånd till säljaren vilken överenskommits genom förlikning. Mäklaren tillbakavisar anmälarnas påstående och anger att hon före förvärvet erbjudit boendekostnadskalkyl. En konsekvens av att anmälarna avstått är att mäklaren i överlåtelseavtalet borttagit den text som anger att köparna erhållit boendekostnadskalkyl. Med hänsyn till de uppgifter som lämnas i anmälan torde det vara ostridigt att man diskuterat skillnaderna mellan boendekostnaden i hyresrätten respektive bostadsrätten. Mäklaren har också haft uppgifter om hyresbidrag och varit i kontakt med sociala myndigheter, för att efterhöra eventuella skillnader i behandling vid boendet i hyresrätt eller i bostadsrätt. Vidare noteras att hela köpeskillingen för bostadsrätten skulle erläggas med eget kapital utan upptagande av lån.

Ansvarsnämnden gör den bedömningen att en korrekt utförd boendekostnads kalkyl inte hade givit anmälarna mer information som underlag för om man skulle kunna klara förvärvet ekonomiskt än vad anmälarna redan hade som grund för sitt beslut att ingå ett bindande avtal. Ansvarsnämnden anser att de samtal som förts mellan anmälarna och mäklaren inneburit att man gjort en muntlig genomgång av de ekonomiska konsekvenserna, eftersom en jämförelse kunnat ske mellan boendekostnaden i hyresrätten och för bostadsrätten. Mäklarens uppgifter är enligt Ansvarsnämnden trovärdiga i detta avseende och det skall särskilt ses mot bakgrund av de preciserade uppgifter som kunnat lämnas och externa kontakter som tagits av mäklaren för att klarlägga den ekonomiska situationen.

Ansvarsnämnden anser att mäklaren varit försumlig i förmedlingsarbetet men att försumligheten i detta fall är av så ringa art att det inte kan föranleda annan åtgärd än detta påpekande från Ansvarsnämnden.

(Beslutsdatum 1997-04-21)

AN 2/97

Fråga om fastighetsmäklarens ansvar då han medverkat vid upprättande av köpekontrakt i vilket intagits klausul om möjligheten att erhålla bidrag från Småhusskadenämnden.

I ärendet aktuell fastighetsmäklare har engagerats i anslutning till en försäljning av en villafastighet i Göteborgsområdet.

I det köpekontrakt som upprättats har följande klausul intagits: *”Säljaren låter besiktiga fastigheten genom Småhusskadenämndens försorg, skulle något fel såsom fukt- eller mögelskador upptäckas skall säljaren stå för alla kostnader enl. Småhusskadenämndens rek. för att åtgärda skadorna. Säljare och köpare skall acceptera Småhusskadenämndens anvisningar. Säljaren bör ställa garantier för eventuella kostnader om fastigheten skulle ha misstänkta brister.”*

I ärendet är ostridigt att bakgrunden till att den aktuella klausulen togs in i kontraktet dels var att köparna inför köpet blivit oroliga att i fastighetens byggnad kunde ha problem med fukt och mögel, sedan de i en artikel i dagspressen läst om sådana problem i det aktuella området. Dels hade anmälarna före köpet till Småhusskadenämnden ingivit en ansökan om stöd från fonden för fukt- och mögelskador. Mot denna bakgrund upprättade anmälarna ett förslag till villkorstext, som man tillställde mäklaren med uppmaning att ta in i köpekontraktet. Mäklaren ansåg emellertid att den föreslagna villkorstexten var alltför lång och omfattande och istället kom den ovan citerade texten att intas i köpekontraktet.

Mäklaren har i den delen gjort gällande att även den intagna villkorstexten formulerats av anmälarna själva och därefter tillställts honom via telefax, medan anmälarna å sin sida gjort gällande att mäklaren ensam föreslagit texten i den aktuella paragrafen.

En tid efter kontraktets tecknande har även anmälarna till Småhusskadenämnden ingivit ansökan om stöd från fonden för fukt- och mögelskador.

Sedermera har såväl säljarens som köparens ansökan om stöd från fonden för fukt- och mögelskador avslagits. Säljarens ansökan har avslagits på den grunden att bidrag endast kan lämnas till den som äger ett fukt- eller mögelskadat hus och köparens ansökan på den grunden att den nu omstridda paragrafen av fonden uppfattats som en s.k. ansvarsutfästelse, vilken i sig medför att stöd inte kan lämnas.

Anmälarna har gjort gällande att mäklaren inte utfört sitt uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god mäklarsed och att han givit såväl säljare som köpare felaktiga råd och upplysningar vad gäller Småhusskadenämndens villkor för utbetalning. Vidare har anmälarna gjort gällande att mäklaren föreslagit en klausul i kontraktet som erhållit en felaktig utformning.

Mäklaren har bestritt att han varit oaktsam och framhållit att den klausul som intagits i kontraktet givit anmälarna fullgott skydd i förhållande till säljarna. Han har även uppgivit att parterna själva skött alla kontakter med Småhusskadenämnden.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning.

Enligt Ansvarsnämndens uppfattning åligger det fastighetsmäklaren att i sig känna till Småhusskadenämnden och möjligheten att efter ansökan dit under vissa förutsättningar få stöd från fonden för fukt- och mögelskador. Något krav att mäklaren skall äga detaljerad kunskap om förutsättningarna för fondstöd kan enligt Ansvarsnämndens uppfattning dock inte anses föreligga.

Emellertid måste en fastighetsmäklare som medverkar till att upprätta kontrakt, i vilket intas en klausul av aktuellt slag, anses skyldig påpeka behovet av att formuleringen kontrolleras genom att kontakt tas med Småhusskadenämnden innan kontraktet undertecknas. Denna skyldighet gäller oavsett om mäklaren betingat sig ersättning för sitt förmedlingsarbete eller ej.

Ansvarsnämnden finner klarlagt att mäklaren inte till fullo iakttagit sina skyldigheter enligt vad som nu sagts, men eftersom mäklaren fått uppgifter om att parterna själva haft kontakt med Småhusskadenämnden betraktar Ansvarsnämnden mäklarens försumlighet som ringa. Utöver detta påpekande föranleder därför inte ärendet några ytterligare åtgärder från Ansvarsnämndens sida. *(Beslutsdatum 1997-04-21)*

AN 3/97

Fråga om fastighetsmäklaren ansvarar för att förmedlat objekt, såvitt gäller utrustningsdetaljer, motsvarar vad som funnits inritad på vid förmedlingen tillhandahållen planritning m.m.

Den anmälda fastighetsmäklaren förmedlade i oktober 1996 ett radhus upplåtet med bostadsrätt. Som bilaga, till den av mäklaren upprättade objektsbeskrivningen, medföljde en planritning över radhusets två plan, på vilken var inritad en del utrustningsdetaljer, däribland i ärendet omtvistad garderob och torkskåp.

Efter att ha visats radhuset vid tre tillfällen beslutade sig anmälaren för att köpa radhuset. Tillträde skulle enligt överlåtelseavtalet ske den 29 november kl 12.00, men av parternas uppgifter framgår att man under hand diskuterat att tillträdesdagen skulle kunna ske viss tid efter att säljaren fått tag på en passande hyreslägenhet. Denna muntliga överenskommelse synes ha lett till meningsskiljaktigheter mellan köpare och säljare, men som anmälan får förstås har ingen kritik riktats mot mäklaren i den delen.

Efter tillträdet har anmälaren kunnat konstatera att garderob eller torkskåp saknats i förhållande till vad som funnits inritat i planritningen. Anmälaren har därvid gjort gällande att det ålegat mäklaren att påpeka den avvikelse som funnits i överlämnat material.

Mäklaren å sin sida har tillbakavisat kritiken med hänvisning till att anmälaren varit i radhuset vid tre tillfällen och att det vid inget av dessa tillfällen funnits vare sig torkskåp eller garderob i radhuset. Han gör därtill gällande att säljaren noga informerat anmälaren att torkskåpet inte fanns.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning.

Den planritning som bifogats objektsbeskrivningen får antas vara upprättad i samband med att det aktuella radhuset uppfördes, eller i vart fall då bostadsrätt i radhuset första gången uppläts. Enligt objektsbeskrivningen är radhuset uppfört 1984. En ca 14 år gammal planritning kan enligt Ansvarsnämndens uppfattning inte förväntas ge något säkert besked om husets utrustningsdetaljer vid ett långt senare köpetillfälle, utan en

köpare får anses ha att räkna med att avvikelser kan förekomma.

Då anmälaren besökt huset vid upprepade tillfällen före köpet, anser Ansvarsnämnden att han utan svårighet kunnat konstatera att de omstridda utrustningsdetaljerna saknades. Ansvarsnämnden anser mot den bakgrunden inte att mäklaren visat någon försummelse eller i övrigt åsidosatt god mäklarsed vid utförandet av sitt förmedlingsuppdrag och lämnar därför ärendet utan vidare åtgärd. *(Beslutsdatum 1997-04-21)*

Föreliggande ärende var föremål för prövning och beslut vid Ansvarsnämndens sammanträde 1997-04-21. Ansvarsnämnden fann vid sitt beslut inte visat att mäklaren visat någon försummelse eller i övrigt åsidosatt god mäklarsed vid utförandet av sitt förmedlingsuppdrag och lämnade därför ärendet utan vidare åtgärd. Anmälaren har därefter i brev till Ansvarsnämnden 1997-07-02 gjort gällande att Ansvarsnämnden inte prövat hans anmälan i dess helhet utan enbart tagit ställning till fragment av densamma.

Vid en ny genomgång av vad som anförts inför Ansvarsnämndens beslut 1997-04-21 kan Ansvarsnämnden konstatera att den ursprungliga anmälan besvarats på alla väsentliga punkter som anmälaren framställt. Ansvarsnämnden finner därför inte skäl att uppta ärendet till omprövning. *(Beslutsdatum 1997-09-10)*

Det antecknas att Ansvarsnämnden efter prövning av ärendet 1997-04-21 beslutade lämna ärendet utan vidare åtgärd, samt att nämnden efter begärd förnyad genomgång av ärendet, i beslut 1997-09-10 inte fann skäl att uppta ärendet till omprövning.

Anmälaren har nu i skrivelse – som nämnden uppfattat denna – ånyo framställt begäran om omprövning och därtill begärt att få uppgift om vid vilken annan nämnd eller instans en överprövning av nämndens beslut kan ske.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning

Ansvarsnämnden finner inte heller nu motiverat med en ny sakprövning utan hänvisar till tidigare meddelat beslut. Ansvarsnämnden uppdrar åt Jonas Anderberg att i följebrev till detta beslut, informera anmälaren om möjliga alternativ att få sin sak prövad. *(Beslutsdatum 1998-03-30)*

AN 4/97

Fråga om hantering av belopp som överlämnats av spekulant till mäklaren och mäklarens informationsskyldighet när köpekontrakt inte undertecknats av den ene av två presumtiva köpare.

Den anmälda mäklaren har haft i uppdrag att förmedla en villafastighet. Förmedlingsarbetet har genomförts på sedvanligt sätt med undantag av att köparen har inbetalt ett belopp till mäklarens klientmedelskonto innan köpekontrakt upprättats och undertecknats av parterna. Efter upprättande av köpekontrakt översändes detta först till de blivande köparna för att dessa efter underskrift skulle översända kontraktet till anmälarna – tillika säljare. När kontraktet översänts konstaterar anmälarna, som kontaktar mäklaren, att den ene köparens underskrift saknas. Man konstaterar vidare några ytterligare smärre felaktigheter i kontraktet. Mäklaren kontaktar köparna och får information att de kommer att komplettera med den saknade underskriften. Med hänsyn till de fel som noterats väljer dock mäklaren att upprätta ett nytt köpekontrakt som översänds under samma förutsättningar som det tidigare till köparna för underskrift och sedan därefter av köparna översänds till anmälarna. Även denna gång noteras att den ene köparens underskrift saknas och kontakter tas åter med köparsidan. Man får då beskedet att den saknade namnteckningen inte kan påräknas för närvarande p.g.a. den ene köparens mycket svåra sjukdomstillstånd men att saken skall ordnas. Diskussioner sker mellan parterna om praktiska frågor i samband med tillträdet och besiktning av fastigheten genomförs. Det diskuteras också om möjligheten av att endast den ena av köparna skall köpa fastigheten i dess helhet men detta accepteras inte av

köparsidan, med hänvisning till att man redan äger hälften var av nuvarande bostad. Strax före den tilltänkta tillträdesdagen meddelar köparna till mäklaren att man inte avser att fullfölja köpet.

Anmälarna gör gällande att mäklaren brutit mot sina skyldigheter huvudsakligen i två hänseenden; för det första angående hanteringen av det belopp som köparsidan deponerat hos mäklaren. Det görs också gällande att mäklaren borde ha säkerställt att det deponerade beloppet skulle tillfalla anmälarna om köparna inte kom att fullfölja köpet, alternativt att mäklaren bort upplyst anmälarna om konsekvensen av den uppkomna situationen. Den andra frågan i anmälan rör mäklarens skyldighet att informera om att det upprättade köpekontraktets giltighet kunde ifrågasättas. Vidare att mäklaren haft skyldighet att tillse att ett mellan parterna bindande köpekontrakt förelåg.

Fastighetsmäklaren bestrider att han inte fullgjort sina skyldigheter. När det gäller frågan angående det av köparna deponerade beloppet är mäklaren av den uppfattningen att han inte på eget initiativ har skyldighet att verka för att beloppet skall utgöra ersättning för skada p.g.a. att köparna inte fullföljer ett utlovat köp. När det gäller informationen i denna fråga, dvs. rätten till handpenning, är mäklaren av den uppfattningen att anmälarna varit medvetna att dessa inte hade något skydd i det deponerade beloppet. Beträffande köpekontraktet anger mäklaren att man diskuterat konsekvensen av att köpekontraktet inte undertecknats av alla ingående parter i samband med att kontraktet skickades runt för underskrift. Mäklaren uppger att han upplyst om att bristen i kontraktet innebar att en giltig fastighetsöverlåtelse inte förelåg och att detta diskuterades noggrant.

Ansvarsnämnden konstaterar att handpenning normalt utväxlas mellan köpare och säljare i samband med att köpekontrakt undertecknas. När köparen i förtid inbetalar belopp som är avsett att bli handpenning i händelse av att giltigt avtal ingås föreligger ingen deposition av handpenning, eftersom detta förutsätter en överenskommelse mellan köpare och säljare. Mäklaren har i stället beloppet om hand och i förvar för köparens räkning till dess att ett bindande avtal ingås och beloppet övergår till att bli handpenning i det då ingångna avtalet. Sker en förtida inbetalning till mäklaren ökar också mäklarens informationsskyldighet gentemot såväl köpare som säljare. Köparen skall informeras om att inbetalningen inte innebär någon förtur eller reservation och säljaren skall upplysas om att beloppet inte är att betrakta som handpenning förrän ett av samtliga parter undertecknat avtal föreligger. När det gäller det av köparen till mäklaren överlämnade beloppet har mäklaren att utbetala detsamma till köparen när köparen så begär, så länge beloppet ännu inte blivit handpenning. I den aktuella situationen har således mäklaren varit skyldig att utbetala beloppet till köparen på dennes begäran. Mäklaren skall också till en säljare lämna information om att ett belopp som tagits i förvar för köparens räkning inte kan utgöra skadestånd för att köparsidan inte genomför ett utlovat men ej avtalsbundet förvärv. Ansvarsnämnden finner att mäklaren i det aktuella ärendet brutit i sin informationsskyldighet beträffande att det inte föreligger en handpenning och beträffande säljarnas möjlighet att tillgodogöra sig beloppet. Beträffande den andra frågan måste varje fastighetsmäklare ha den kunskapen att en bindande överlåtelse inte föreligger förrän samtliga ingående parter undertecknat köpekontraktet. Med hänsyn till vad som framgår av handlingarna i ärendet finner Ansvarsnämnden sannolikt att anmälarna varit medvetna om att en giltig överlåtelse inte förelåg förrän köpekontraktet kompletterats med den fjärde och saknade namnteckningen. Stöd för denna ståndpunkt finns bl.a. i de kontakter och diskussioner som förevarit när man upptäckte att en namnteckning saknades först på det ena kontraktet och sedan även på det andra kontraktet. Mäklarens "sommarvikarie" handlade felaktigt då han inte genast på begäran återsände det deponerade beloppet till köparsidan när det stod klart att det inte skulle bli något bindande köpeavtal. Ansvarsnämnden konstaterar att den mäklare som åtagit sig uppdraget i princip är ansvarig för dess genomförande även om en kollega p.g.a. semester slutför uppdraget. Situationen är speciell med hänsyn till sjukdom på köparsidan och att flera av de avgörande händelserna inträffar under den ansvarige mäklarens semester. Det kan därför vara ursäktligt att det av köparna överlämnade beloppet inte genast återbetalades. Ansvarsnämnden konstaterar visserligen att fastighetsmäklaren ej uppfyllt kraven enligt god fastighetsmäklarsed men beslutar på grund av de speciella förhållandena att ärendet inte skall föranleda ytterligare åtgärder. (Beslutsdatum 1997-09-10)

Fråga om mäklarens informationsskyldighet beträffande besiktning och effekten av friskrivningsklausul.

Anmälararen har förvärvat en fastighet som förmedlats av den anmälda fastighetsmäklaren. Tidigare spekulanter på fastigheten har genomfört en besiktning som påbörjades i källaren, då, förutom besiktningsmannen, mäklaren och spekulanterna var närvarande. Vid detta tillfälle uppkom en diskussion mellan de närvarande om konsekvenserna av vissa fuktfläktar som var synliga på källarväggarna. Härefter lämnade fastighetsmäklaren fastigheten och återkom först i samband med att besiktningsmannen avslutade sitt arbete. Mäklaren frågade om resultatet av besiktningen och besiktningsmannen redovisade muntligen vissa fel bl.a. beträffande våtutrymmen och informerade om att fuktmätning i källaren inte givit några förhöjda fuktvärden. Det konstateras att spekulanterna inte blev köpare till fastigheten och att mäklaren inte heller fick del av besiktningsrapporten.

Anmälararen, som blev intresserad av fastigheten, besökte objektet vid ett flertal tillfällen innan köpekontrakt undertecknades. Vid dessa besök på fastigheten kunde fläckar efter fuktskador iaktas och vidare lämnade mäklaren information om brister i badrummet och i duschen i källaren. Besiktningsmannens uttalande om att några förhöjda fuktvärden inte noterats framfördes också. Det noteras att anmälararen inte före kontraktsskrivning anlät någon besiktningsman för att besiktiga fastigheten men att anmälararen vid olika tillfällen haft med sig personer som av mäklaren uppfattas som sakkunniga i byggnadsfrågor. Det noteras också att säljaren anlät en byggare för kontroll av fukt i gillestugan men att denna kontroll inte visade något anmärkningsvärt.

Anmälararen gör gällande att mäklaren känt till att den tidigare spekulantens besiktning visserligen inte konstaterade några akuta fel i källaren men att besiktningsmannen angivit att ytterligare utredning borde företas av misstänkta fuktskador i källaren. Vidare, som man får uppfatta anmälararens anmärkning mot mäklaren, att mäklaren tydligt och på ett tidigt stadium bort informera om den företagna besiktningen av fastigheten och medverka till att anmälararen kunnat erhålla en kopia. Anmälararen påstår också att mäklaren underlåtit att lämna tillräcklig information om den i köpekontraktet intagna friskrivningsklausulens innebörd. Slutligen riktas anmärkning mot mäklaren beträffande en deposition som genomförs i samband med tillträdet för säkerställande av säljarens åtgärdande av två specificerade skador.

Mäklaren har i brev till anmälararens ombud vidgått att han känt till att besiktningsmannen rekommenderat fortsatt utredning beträffande fuktskador i källaren. Beträffande besiktningen är det ostridigt att anmälararen haft tillgång till denna först strax före tillträdesdagen men att mäklaren upplyst om besiktningen i samband med kontraktsskrivningen. Beträffande mäklarens agerande för att möjliggöra att spekulanten får del av besiktningen står ord mot ord. Fastighetsmäklaren tillbakavisar också påståendena att han underlåtit att informera om friskrivningsklausulens innebörd och slutligen att det i hast vid slutuppgörelsen tillkomna depositionsavtalet inte skulle på ett riktigt sätt återge den träffade överenskommelsen.

Ansvarsnämnden finner klarlagt att fastighetsmäklaren vetat att den tidigare spekulantens besiktningsman rekommenderat fortsatt utredning beträffande fuktfläckarna i källaren men att mäklaren inte har fört denna information vidare till anmälararen i god tid före undertecknande av köpekontraktet. Utelämnandet av informationen står inte i överensstämmelse med god mäklarsed. Fastighetsmäklaren måste dock anses ha haft visst fog för de lugnande besked beträffande felet som han lämnat till anmälararen eftersom säljaren efter de tidigare spekulanternas besiktning anlät en byggare för att kontrollera fuktskadorna och denna kontroll inte givit anledning till ytterligare farhågor. När det gäller att bereda anmälararen möjligheten att ta del av den tidigare besiktningen och vad som förevarit i anledning härav har parterna lämnat vitt skilda uppgifter. Mot bakgrund härav och då Ansvarsnämnden inte i övrigt av handlingarna i ärendet finner stöd för anmälararens påståenden gör Ansvarsnämnden den bedömningen att det inte visats att mäklaren i denna del kan anses förfarit felaktigt. Det konstateras också att den tidigare besiktningen är beställarens egendom och att det är beställaren som har möjlighet att förfoga över besiktningen. Någon kopia av besiktningen har heller inte

överlämnats till mäklaren av den tidigare spekulanten.

Det är ostridigt att köpekontraktet innehåller en friskrivningsklausul. Det konstateras att friskrivningsklausuler inte får användas regelmässigt och därför inte ingår i standardavtal. Klausulen tilläggs i avtal på begäran av säljaren och ofta som ett resultat av prutningar beträffande fastighetens pris med åberopande av fel. Orsaken till att friskrivningsklausul tillagts i just detta kontrakt är inte närmare utredd. Ansvarsnämnden konstaterar att en fastighetsmäklare har skyldighet att informera om en tillagd klausuls innebörd särskilt när denna innebär att man förhandlar bort de gängse reglerna i jordabalken. Fastighetsmäklarens information måste leda fram till att mäklaren fått klart för sig att båda avtalsparterna förstått klausulens innebörd och dess effekter. Anmälaren gör gällande att information inte lämnats, vilket påstås tillbakavisas av mäklaren. Det konstateras att anmälarens revisor granskat förslag till kontraktet och att några kompletterande frågor beträffande klausulen inte framställts. Med anledning härav finner Ansvarsnämnden inte visat att mäklaren på denna punkt brutit i sina skyldigheter. Slutligen när det gäller frågan om säljarens deposition av 50.000 kronor som säkerhet för att två på tillträdesdagen upptäckta skador skall åtgärdas måste mäklaren anses ha uppfyllt vad god mäklarsed kräver. Det står i det handskrivna avtalet vilka skador som åsyftas, att dessa ska åtgärdas och att åtgärden skall granskas. Anmärkningen från anmälaren att klausulen är felaktig eller missvisande saknar, enligt Ansvarsnämndens bedömning, fog.

Sammantaget finner Ansvarsnämnden visat att mäklaren på en punkt inte uppfyllt kravet på god mäklarsed och detta gäller den information som mäklaren borde ha lämnat om vad som framkommit vid den första spekulantens besiktning av fastigheten, nämligen att besiktningsmannen rekommenderat fortsatt utredning. Information av detta slag skall lämnas i god tid före kontraktsskrivning om den finns tillgänglig. Ansvarsnämnden beslutar att överlämna ärendet till Disciplinnämnden för åtgärd. (*Beslutsdatum 1997-09-10*)

AN 6/97

Fråga om fastighetsmäklarens skyldighet att tillse att köparen av en bostadsrätt ansöker och beviljas medlemskap i aktuell bostadsrättsförening.

I ärendet aktuell fastighetsmäklare har förmedlat försäljning av en bostadsrätt i Göteborgsområdet. Genom mäklarens försorg har överlåtelseavtal tecknats mellan parterna 1997-03-21 med avtalat tillträde till bostadsrätten 1997-04-15.

Sedan tillträde skett vid mellan köpare och säljare avtalad tidpunkt har mäklaren 1997-04-23 kontaktats av bostadsrättsföreningens ordförande som förklarat att köparen ännu ej beviljats medlemskap i föreningen och uttryckt missnöje med att föreningen inte underrättats om överlåtelsen. I anmälan till Ansvarsnämnden har bostadsrättsföreningens styrelse genom ordföranden hemställt att aktuell fastighetsmäklare blir föremål för disciplinär åtgärd då föreningens styrelse vid överlåtelse av den aktuella bostadsrätten ställts inför fullbordat faktum utan att ha fått tillfälle att yttra sig om utträde respektive antagande av ny medlem i föreningen. Föreningen har vidare gjort gällande att affären gjordes upp utan styrelsens kännedom och att köparen påbörjat renovering av bostaden och flyttat in utan att ha beviljats medlemskap.

Mäklaren har å sin sida vidgått att han p.g.a. missuppfattning mellan så väl köpare som säljare, levit i tron att föreningen informerats om den aktuella överlåtelsen och att köparen beviljats inträde i föreningen. Sedan han av ordföranden vid senare telefonkontakt informerats om att så ej var fallet har han omgående i enlighet med ordförandens begäran tillsett att föreningens egna överlåtelseavtal undertecknats av köpare och säljare och dagen därpå personligen överlämnat detta tillsammans med ansökan om utträde/medlemskap till föreningens ordförande. Mäklaren har tillbakavisat uppgiften att köparen vid detta tillfälle påbörjat någon renovering av lägenheten.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning.

En överlåtelse av en bostadsrätt är för sin giltighet beroende av att köparen beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Att sådant beslut föreligger senast vid tidpunkten för det mellan köpare och säljare avtalade tillträdet är därför nödvändigt för att affären skall kunna slutföras enligt avtalet och köparen beredas tillträde till lägenheten. Med hänsyn härtill är det av vikt att den fastighetsmäklare som medverkar till försäljning av bostadsrätt inför en överlåtelse, förvissas sig om vad föreningens stadgar föreskriver i anslutning till medlemskapsfrågan och inom vilken tid föreningen kan förväntas behandla en ansökan om medlemskap. Med utgångspunkt från de uppgifter mäklaren härvid får bör mäklaren sedan verka för att avtalad tillträdesdag bestäms så att föreningens beslut med fog kan antas föreligga vid den avtalade tillträdesdagen. Inför tillträdet åligger det mäklaren att förvissa sig om att medlemskap beviljats köparen.

Ansvarsnämnden konstaterar att mäklaren i förevarande fall inte agerat i enlighet med vad som nu sagts, men med hänsyn till redovisade omständigheter i övrigt anser sig Ansvarsnämnden kunna låta sig nöja med detta påpekande. (Beslutsdatum 1997-09-10)

AN 7/97

Fråga om mäklaren fullgjort sin skyldighet att beakta såväl säljarens som köparens intressen i samband med utformning av köpekontrakt.

Mäklaren har under år 1994 förmedlat en fritidsfastighet till anmälaren. Inför köpet hade anmälaren fått del av mäklarens objektsbeskrivning och genom egen besiktningsman besiktigt fastigheten innan undertecknandet av köpekontraktet. I samband med denna besiktning har anmälaren tillsammans med fastighetsmäklaren uppmärksammat att golvet i en del av fastigheten svajade. I anledning av detta införlivades i köpekontraktets 17§ följande villkor: "Köparen skall senast 1994-09-01 – detta innebar inom två månader efter tillträdesdagen – utföra noggrann undersökning av eventuell rötförekomst i bottenbjälklaget. Framkommer sådan skada skall säljaren svara för att den blir åtgärdad, med undantag för kostnaden för golvbeläggning. Som säkerhet för dessa åtgärder skall en summa av femtiotusen (50.000) kronor hållas reserverade på för säljaren räntebärande konto till dess att båda parter godkänt åtgärderna." I den till köpekontraktet bifogade frågelistan angav säljaren: "Golvet i den gamla delen av huset gungar. Extra plintar kan behövas. Detta åtgärdas av säljaren."

Efter det att fastigheten tillträtts av anmälaren har tvist uppkommit mellan köpare och säljare om hur åtgärderna för att reparera golvet skulle utföras och vem som skulle stå för kostnaderna.

Anmälaren har i ärendet gjort gällande att mäklaren åsidosatt sina förpliktelser som mäklare genom att dels felaktigt rubricera fastigheten i objektsbeskrivningen såsom ett "toppställe", dels ej upprättat en tydlig och rättvisande boendekalkyl, dels i 17§ samt frågelistan ej på korrekt sätt angivit partsviljan som rådde vid köpetillfället samt slutligen agerat såsom ombud för säljaren av fastigheten i samband med att tvist mellan säljare och köpare uppstod efter tillträdesdagen.

Mäklaren har i yttrande i allt väsentligt tillbakavisat den framställda kritiken och därvid bl.a. anfört att han på intet sätt förskönat fastigheten ifråga utan att "ett toppenställe" betecknar det geografiska läget av fastigheten och ej fastigheten som sådan. Mäklaren har vidare bestritt att han ej upprättat en tydlig och rättvisande boendekostnadskalkyl och därvid ingett kopia på boendekostnadskalkyl som översänts till köparen inför förvärvet. Mäklaren har vidare anfört att parterna vid kontraktsskrivningstillfället var överens om vilka åtgärder som skulle utföras och att han utifrån detta också nedtecknat partsviljan vid detta tillfälle samt slutligen bestritt att han agerat såsom ombud för säljaren eller på annat sätt tagit ställning för säljarens räkning gentemot köparen.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning.

Inledningsvis vill Ansvarsnämnden poängtera att nämndens uppgift vid en prövning är att yttra sig över om fastighetsmäklaren kan anses ha uppfyllt de krav som bör gälla enligt mäklarlagen.

Ansvarsnämnden konstaterar vid genomgång av handlingarna i ärendet att det inte är visat att mäklaren agerat som ombud för säljaren i samband med den tvist som uppstod eller på annat sätt tagit ställning eller agerat för säljarens räkning gentemot köparen. Vidare anser Ansvarsnämnden att den boendekostnadskalkyl som upprättats och översänts till köparen med hänsyn till omständigheterna vid förmedlingen, bl.a. att köparen ej skulle finansiera köpet med lån, får anses vara tillfyllest och ej stridande mot de krav som åligger en mäklare enligt mäklarlagen.

När det gäller fastighetsmäklarens formulering i objektsbeskrivningen att det var fråga om ett "toppenställe" anser Ansvarsnämnden att det ej rörde sig om något omdöme om byggnaden utan mera återspeglade fastighetens belägenhet i det sköna området.

Vid genomgång av handlingarna i ärendet konstaterar emellertid Ansvarsnämnden att mäklaren på en punkt inte förfarit tillfredsställande. Det gäller klausulen i köpekontraktets §17 om eventuell rötförekomst i bottenbjälklaget, i kombination med avsnittet i frågelistan punkt 10 om golvet i den gamla delen av huset. I §17 talas det om "ev. rötförekomst". I punkt 10 sägs däremot att golvet i den gamla delen av huset gungar och att extra plintar kan behövas. Utformningen av dessa texter ger inte full klarhet i vilka eventuella brister i byggnaden som avses. Där ges inte heller besked om på vilket sätt åtgärderna skulle genomföras eller vad som skulle inträffa om parterna ej kunde komma överens om åtgärden som sådan.

Enligt Ansvarsnämndens uppfattning är utformningen av §17 i förening med frågelistans punkt 10 av sådan karaktär att mäklaren ej kan anses till fullo ha uppfyllt de krav som ställs på honom enligt mäklarlagen.

Sammantaget finner emellertid Ansvarsnämnden att den försummelse som i detta avseende konstaterats ej är av sådan beskaffenhet att det skall föranleda någon ytterligare åtgärd av Ansvarsnämnden. *(Beslutsdatum 1998-03-30)*

AN 1/98

Fråga om mäklaren brustit i sin upplysningsskyldighet ifråga om redovisade arealuppgifter.

Den anmälda fastighetsmäklaren förmedlade 1990 försäljning av en större jordbruksenhet bestående av fyra registerfastigheter. I av mäklaren upprättad annons och objektsbeskrivning angavs fastighetens totala areal till 160 ha, fördelat på 75 ha åkermark, 76 ha skogsmark, 6 ha skogsimpediment och 3 ha övrig mark. Efter köpet kom arealuppgiftens riktighet att ifrågasättas, varvid det visat sig att fastigheternas totala areal enligt jordregistret i stället var drygt 149 ha. Med anledning av arealavvikelsen väckte anmälaren talan mot säljaren med begäran om nedsättning av köpeskillingen, varvid mäklaren hördes som vittne. I anslutning till målet framkom att mäklaren haft tillgång till föreliggande arealuppgifter i jordbruksregistret, vilka uppgifter antecknas separat för varje fastighet på ett formulär rubricerat "Granskning".

Anmälaren har i ärendet gjort gällande att mäklaren brustit i sin omsorg som fastighetsmäklare genom att inte summera de arealuppgifter han haft tillgång till från jordregistret och vidare brustit i sin upplysningsskyldighet genom att han vidarebefordrat den felaktiga arealuppgiften utan att kontrollera riktigheten trots att detta kunnat ske genom en enkel summering av införskaffade uppgifter från jordregistret.

Mäklaren har i yttrande gjort gällande att den lämnade arealuppgiften hämtats från fastighetstaxeringslängden och att det inte funnits något skäl för honom att ifrågasätta riktigheten av denna officiella uppgift. Mäklaren har vitsordat att han senare låtit införskaffa jordregistrets uppgifter om arealen för varje registerfastighet, att

han inte summerat uppgifterna för att på så sätt erhållit en totalareal för brukningsenheten, men hävdade att han per post tillställt anmälaren ett exemplar av de upprättade blanketterna med rubriken "Granskning".

Ansvarsnämnden gör följande bedömning.

Ansvarsnämnden konstaterar att mäklaren i annons och objektsbeskrivning redovisat en arealuppgift som är hämtad från fastighetstaxeringslängden. En uppgift som på detta sätt härrör från en officiell källa äger mäklaren rätt att förlita sig på om det inte i det enskilda ärendet finns anledning att betvivla uppgiftens riktighet. I förevarande fall är klarlagt att mäklaren funnit skäl att göra en kontroll av uppgiften och enligt Ansvarsnämndens uppfattning har det vid sådana förhållanden ålegat honom att informera säljare och köpare om vad kontrollen givit vid handen.

Mäklaren har å sin sida gjort gällande att han fullgjort denna sin skyldighet genom att tillställa anmälaren kopior av de formulär där jordregistrets arealuppgifter antecknats. Anmälaren har å sin sida bestritt att han fått del av dessa formulär.

Enligt Ansvarsnämndens uppfattning har det vid rådande förhållande ålegat mäklaren – som på eget initiativ inhämtat uppgifter från jordregistret – att summera de erhållna uppgifterna för att kontrollera om de avvikit från de uppgifter han tidigare redovisat från fastighetstaxeringslängden. Det har vidare ålegat honom att vidarebefordra dessa uppgifter till köparen och förvissa sig om att dessa kommit fram. Då så ej skett i förevarande fall, anser Ansvarsnämnden inte mäklaren tillfullo fullgjort vad som ålegat honom enligt god fastighetsmäklarsed men, då åsidosättandet inte kan anses annat än ringa, föranleder anmälan, utöver detta påpekande, ingen Ansvarsnämndens ytterligare åtgärd. (Beslutsdatum 1998-03-30)

AN 2/98

Ärendet avskrivet för handläggning i Ansvarsnämnden.

AN 3/98

Fråga om mäklarens agerande i anslutning till framställt anspråk på ersättning med hänvisning till föreliggande förmedlingsuppdrag m.m.

I ärendet aktuell fastighetsmäklare erhöll i april månad 1993 i uppdrag av anmälaren att förmedla försäljning av dennes fastighet. I det skriftliga förmedlingsuppdrag som upprättades mellan parterna föreskrevs – i den del som är av betydelse i ärendet – en minimiprovision om 10.000 kronor jämte moms. Under rubriken "Särskilda villkor" angavs att mäklaren ej ägde rätt att säga upp avtalet samt att minimiprovision skulle utgå om säljaren ej avsåg att sälja fastigheten alternativt om han sade upp uppdraget. Uppdraget löpte med ensamrätt under en tid av tre månader från avtalstidpunkten. Någon försäljning av fastigheten kom inte till stånd under denna tid, men uppdraget övergick herefter till ett tillsvidareuppdrag utan ensamrätt.

Hösten 1993 flyttade anmälaren till annan ort och valde i samband därmed att även lämna uppdrag till en annan fastighetsmäklare på den nya bostadsorten. Någon uppsägning av i ärendet aktuell mäklares uppdrag vidtogs inte, utan dennes uppdrag löpte vidare enligt avtalsvillkoren. Fastigheten såldes senare under hösten 1994 till en köpare som inte hade någon anknytning till den anmälda mäklaren.

I april månad 1996 erhöll anmälaren en faktura från mäklaren som enligt specifikation avsåg förmedlingsprovision vid försäljningen av aktuella fastigheten och uppgick till ett belopp om 12.500 kronor inklusive moms. Anmälaren tillbakavisade kravet enligt fakturan i brev till mäklaren med motivering att fastigheten sålts i privat regi på senhösten 1994 utan medverkan av denne. Ett år senare erhöll anmälaren en betalningspåminnelse från mäklarens sida på det tidigare fakturerade beloppet med erinran om att utebliven

betalning skulle föranleda tillkommande krav på upplupen dröjsmålsränta. Anmälaren tillbakavisade även detta krav i brev till mäklaren, som emellertid utan att svara på anmälares brev tillställde denne ytterligare två påminnelser, i vilka mäklaren påfört upplupen dröjsmålsränta och angav att kravet vid utebliven betalning skulle vidarebefordras till inkassering. Även dessa påminnelser föranledde anmälaren att tillskriva mäklaren med begäran om förklaring till mäklarens agerande och en samtidig begäran att ärendet skulle föreläggas Mäklarsamfundets jurister för bedömning angående kravets rättmätighet. Inte heller denna skrivelse besvarades av mäklaren utan i stället ingavs ärendet till kronofogdemyndigheten med ansökan om betalningsföreläggande. Anmälaren bestred betalningsföreläggandet och i direkt samband därmed hade parterna telefonkontakt, varvid man, enligt anmälares uppgift, kom överens om att skicka korrespondensen för granskning hos sakkunnig på Mäklarsamfundet. Anmälaren erhöll emellertid herefter ett kortfattat brev från mäklaren i vilket han sa sig ha haft kontakt med jurist på Mäklarsamfundet och med utgångspunkt från denna kontakt vidhöll sitt krav. Samtidigt härmed lät mäklaren överlämna målet för vidare handläggning till tingsrätten. Käromålet ogillades senare i tredsdom, sedan mäklaren uteblivit från den muntliga förberedelsen i målet han kallats till av tingsrätten.

Det antecknas att ärendet inledningsvis varit föremål för s.k. klagomålshantering vid Mäklarsamfundet Service, men senare på direkt begäran från anmälaren hänskjutits till prövning i Ansvarsnämnden, varvid anmälaren begärt att Ansvarsnämnden skall pröva mäklarens agerande i samband med aktuell fastighetsaffär. Handlingarna har i anledning därav översänts till mäklaren med begäran om yttrande, vilket yttrande inkommit först sedan mäklaren tillställts två påminnelser från Ansvarsnämndens sida. Det antecknas vidare att mäklaren likaledes vid handläggningen hos Mäklar-samfundet Service inkommit med begärt yttrandet först efter flera påminnelser om detta.

I sitt yttrande till Ansvarsnämnden har mäklaren anfört att det mellan anmälaren och honom förelegat en överenskommelse om att en kostnadsersättning om 10.000 kronor jämte moms skulle utgå även för det fall att försäljning ej skulle lyckas. Anledningen till denna överenskommelse var att anmälaren begärt att få rabatt på mäklarens ordinarie mäklararvode.

Mäklaren har vidare anfört att han med anledning av anmälares vägran att betala den överenskomna ersättningen drivit sitt krav vidare till tingsrätten men beroende av att målet överflyttats till Malmö tingsrätt, av tidsbrist beslutat att inte driva kravet vidare.

Ansvarsnämnden konstaterar inledningsvis att det såväl enligt Mäklarsamfundets stadgar som generellt enligt god mäklarsed åligger mäklaren att skyndsamt besvara skrivelser han tillställs från Mäklarsamfundet, uppdragsgivaren eller annan i anslutning till sin yrkesutövning. Det är således inte acceptabelt att sådant svar uteblir eller erhålls först efter ett flertal påminnelser.

Vad vidare gäller frågan om rättmätigheten av den begärda ersättningen i förevarande fall kan Ansvarsnämnden konstatera att även om den av mäklaren anförda bakgrunden till förmedlingsuppdragets utformning skulle vara riktig, denna inte kommit till uttryck i det skriftliga förmedlingsuppdraget. Av avtalets formulering framgår att rätt till överenskommen minimiprovision förutsatte att säljaren ej försålde fastigheten alternativt sade upp förmedlingsuppdraget. Ingentida omständighet kan konstateras ha uppkommit, varför det, enligt Ansvarsnämndens uppfattning, stått i strid med god mäklarsed att framställa anspråk på den angivna ersättningen. Inte heller det sätt på vilket mäklaren drivit sitt krav, med upprepade betalningspåminnelser utan att i sak bemöta anmälares invändningar och i stället föra ärendet till en rättslig prövning som mäklaren sedan låter gå till tredsdom är, enligt Ansvarsnämndens uppfattning, förenligt med god mäklarsed.

Bristerna i mäklarens agerande är, enligt Ansvarsnämndens uppfattning, så allvarliga att ärendet skall överlämnas till Mäklarsamfundets Disciplinnämnd för bedömning och eventuell åtgärd samt att Fastighetsmäklarnämnden skall underrättas. (Beslutsdatum 1998-03-30)

Fråga om mäklarens upplysningsskyldighet rörande tidigare upptäckta och av säljaren åtgärdade fel i förmedlad fastighet m.m.

Mäklaren har under 1989 förmedlat anmälares villafastighet. Anmälares hade tidigare under 1986 förvärvat fastigheten och samma år uppmärksammat mögellukt i fastigheten. Anmälares erhöLL genom rättsliga åtgärder samt förlikning ekonomisk ersättning för de påtalade dolda felen i fastigheten. Efter upptäckten och det rättsliga efterspelet påbörjade anmälares åtgärder med att reparera fastigheten enligt speciellt åtgärdsprogram, som upprättats av en anlita besiktningsman. Genom åtgärdsprogrammet skulle man söka eliminera fastighetens fukt- och mögelskador. Anmälares utförde enligt egen uppgift själv merparten av reparationsåtgärder.

I samband med att anmälares vände sig till fastighetsmäklaren 1989 för förmedling av fastigheten överlämnade anmälares skriftlig information till fastighetsmäklaren om de tidigare felen i fastigheten samt en pärm med foton utvisande bl.a. på vilket sätt åtgärder för att komma till rätta med felproblematiken företagits.

Efter förmedlingsåtgärder av fastighetsmäklaren kom försäljning till stånd den 14 september 1989.

I månadsskiftet februari/mars 1990 uppmärksamade de nya köparna en avvikande lukt från fastighetens sovrum. Vid besiktning påträffades ånyo pågående mögelangrepp samt hög fuktighet i fastighetens golv. I anledning av detta påbörjades ett rättsligt förfarande där anmälares stämdes med yrkande om nedsättning av köpeskillingen varefter parterna träffade en förlikning.

Under 1995 avgav en jurist hos Mäklarsamfundet på begäran av anmälares ett yttrande i frågan om fastighetsmäklaren agerat enligt god fastighetsmäklarsed. Bedömningen blev att det ej var visat att mäklaren brustit i sin skyldighet att överlämna den relevanta informationen eller i övrigt agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed.

Anmälares har därefter återkommit och anhängiggjort ärendet hos Ansvarsnämnden med begäran att Ansvarsnämnden tar ställning till frågan om mäklaren kan anses ha agerat enligt god mäklarsed. Anmälares gör gällande att fastighetsmäklaren trots anmodan från anmälares ej lämnat viktig information angående fastigheten till köparen och ej hänvisat till den besiktningsutredning som företogs 1986. Vidare kritiserar anmälares att mäklaren ej försett köpekontraktet med friskrivningsklausul. Slutligen hävdar anmälares att mäklaren i det tidigare ärendet hos Mäklarsamfundets jurist medvetet lämnat felaktiga uppgifter.

Mäklaren har tillbakavisat den framställda kritiken. Han har anfört att han i samband med förmedlingen framfört all information som erhållits från anmälares, inklusive den i ärendet berörda pärmen och den besiktningsutredning som fanns angående de fel som uppmärksammades under 1986. Han har inte förtigit något som haft betydelse för köpet. Han hade anledning att, liksom köparna, utgå från att anmälares/säljaren åtgärdat felen och bristerna på ett fackmannamässigt sätt, särskilt med hänsyn till den skriftliga information som fanns angående tidigare fel och vidtagna åtgärder. Mäklaren har vidare vad gäller frågan om friskrivningsklausul anfört att någon sådan aldrig var på tal i samband med köpet och att han hade skäl att utgå från att anmälares i egenskap av banktjänsteman och som tidigare köpare av ett skadat hus också var medveten om att han skrev under ett kontrakt utan friskrivningsklausul.

Slutligen har mäklaren bestritt att han lämnat några felaktiga uppgifter till Mäklarsamfundets jurist 1995.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning.

Inledningsvis konstaterar Ansvarsnämnden att fastighetsmäklaren vitsordat att han erhållit pärmen och den tekniska utredning om de fel som belastade fastigheten 1986. Mäklaren har angett att han vid sina kontakter med köparen informerat om den tidigare felproblematiken angående fastigheten och lämnat information om den tekniska utredningen. Mot mäklarens bestämda bestridande anser Ansvarsnämnden det inte vara visat att mäklaren försummat att lämna köparen vital information om fastighetens tidigare felproblematik. Inte heller de i ärendet ingivna handlingarna styrker ett sådant förhållande. Enligt Ansvarsnämnden framgår i stället av tingsrättens protokoll för den muntliga förberedelsen i målet mellan köparen och säljaren att anmälaren då uppgett att han själv informerat köparen om felproblematiken ifråga.

Vad som i övrigt anförts i ärendet är enligt Ansvarsnämnden ej heller av sådan art att det kan anses visat att mäklaren i samband med förmedlingen agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Anmälan föranleder därför inte någon ytterligare åtgärd från Ansvarsnämndens sida. (*Beslutsdatum 1998-03-30*)

AN 5/98

Fråga om mäklares ansvar för utförd fastighetsvärdering.

I ärendet aktuell mäklare har den 18 september 1997 utfört en värdering av en villafastighet.

Värderingsuppdraget, som har varit fristående och utan samband med någon förmedling av fastigheten, har lämnats mäklaren av den ena av två delägare i dödsboet efter den tidigare fastighetsägaren. I upprättat värderingsinstrument har mäklaren låtit anteckna ett antal brister i fastighetens skick, såsom stora sättningar och sprickor i grunden, fasader och betongplatta, och fuktgenomslag i källarväggar. Han har angivit att omdränering bör göras av fastighetens grund och påpekat att befintliga våtutrymmen saknar fuktspärr i golv och väggar.

Han har slutligen sammanfattningsvis angivit att ett omfattande renoveringsbehov föreligger, vilket beaktats vid värderingen, och bedömt fastighetens värde till 775.000 kr, med en spridning om +/-25.000 kr.

Anmälaren, som är den andra delägaren i dödsboet efter fastighetsägaren, har i sin anmälan anfört att man låtit ytterligare två namngivna, lokalt verksamma, fastighetsmäklare uttala sig om ett rimligt försäljningsvärde. Den förste har i januari 1998 besiktigat fastigheten och därefter redovisat en bedömning av värdet på fastigheten om 1.250.000 kronor, varvid han även uppgivits ha reserverat 100.000 kronor för det fall en noggrannare teknisk besiktning skulle kräva större ingrepp. Den senare mäklaren har i slutet av februari gjort en bedömning på plats i fastigheten och enligt anmälares uppgift uttalat att fastighetens värde torde ligga omkring 1.350.000 kronor, med möjlighet att en budgivning skulle kunna resultera i ett pris över 1.400.000 kronor.

Då den anmälde mäklarens värdering således legat minst 500-600.000 kronor lägre än vad de två andra mäklarna 4-5 månader senare uttalat som sin bedömning, har anmälaren gjort gällande att den anmälde mäklarens rapport varit tendensiös och oseriös, samt ifrågasatt om inte rapporten varit ett beställningsuppdrag från den andra dödsbodelägaren med syfte att få en så låg värdering som möjligt. Anmälaren har härvid också framhållit att rapporten helt saknat positiva faktorer.

Mäklaren har i yttrande tillbakaviserat kritiken och redogjort för hur värderingen utförts och vilken information som legat till grund för bedömningen. Mäklaren har härvid bl.a. redogjort för de brister i fastighetens skick som finns antecknade i rapporten samt även i den delen hänvisat till det besiktningssprotokoll som sammanställts av en besiktningssfirma och funnits tillgängligt vid värderingstidpunkten. Mäklaren har vidare påpekat att hans värdering ägt rum i september 1997 och att en märkbar prisuppgång skett under de efterföljande 4-5 månaderna till följd av ett ökat antal spekulanter och ett minskat utbud. Mäklaren har bestämt tillbakaviserat påståendet att värderingen skulle vara ett beställningsuppdrag med syfte att få en så låg värdering som möjligt.

Av omständigheterna i ärendet framgår till en början att fråga är om ett separat värderingsuppdrag som utförts utan samband med någon förmedling av fastigheten. Ett sådant uppdrag omfattas då formellt inte av fastighetsmäklarlagens bestämmelser.

Oaktat detta anser Ansvarsnämnden att en mäklare som åtar sig ett sådant värderingsuppdrag har att utföra det med iakttagande av god mäklarsed och uppfylla de etiska krav som uppställs vid normal förmedlingsverksamhet. Detta innebär bl.a. att mäklaren är skyldig att hålla sig väl informerad om prisutvecklingen på fast egendom för att kunna lämna så rättvisande uppgifter om marknadspriser som möjligt.

Ansvarsnämnden konstaterar vidare att det i förevarande fall föreligger en betydande avvikelse mellan det värderingsresultat som den anmälda mäklaren redovisat i sitt utlåtande och vad anmälaren uppgivit att två andra mäklare senare redovisat som sina bedömningar.

Att de två senare bedömningarna indikerat ett avsevärt högre marknadsvärde än vad den anmälda mäklaren redovisat, ger enligt Ansvarsnämndens uppfattning befogad anledning att ifrågasätta om denne fullgjort sitt uppdrag på ett acceptabelt sätt. Ansvarsnämnden noterar dock att det mellan den tidpunkt den anmälda mäklaren utförde sin värdering och den senare tidpunkt de två andra mäklarna uttalade sin avvikande uppfattning har det gått 4- 5 månader. Under en sådan tidsperiod kan marknadsvärdet på en fastighet genomgå en betydande förändring om prisutvecklingen är starkt uppåt- eller nedåtgående. Ansvarsnämnden konstaterar att den allmänna prisutvecklingen under den aktuella perioden, som mäklaren också framhållit, kännetecknas av en påtaglig uppgång av marknadspriserna på fast egendom.

Med beaktande härav och med hänsyn taget till att de senare mäklarnas bedömningar inte är redovisade i ärendet i form av motsvarande värdeutlåtanden, utan enbart i form av att anmälaren återgivit vad dessa muntligen uttalat, finner Ansvarsnämnden inte styrkt att den anmälda mäklarens värdering så uppenbart avviker från ett rättvisande resultat att han kan sägas ha brustit i det rätta fullgörandet av värderingsuppdraget.

Ärendet föranleder därför ingen ytterligare åtgärd från Ansvarsnämndens sida. (Beslutsdatum 1998-10-27)

AN 6/98

Fråga om mäklaren åsidosatt Mäklarsamfundets etiska regler vid marknadsföring av förmedlad fastighet.

I ärendet aktuell fastighetsmäklare förmedlade under 1994 försäljning av en mindre 1 ½- plans villa med en tillhörande tomt om 1.193 kvm. Vid marknadsföring av fastigheten lämnade mäklaren uppgift om att det på fastigheten fanns "bra möjligheter för tillbyggnad".

Anmälaren, som efter sitt förvärv kunnat konstatera att byggförbud råder på fastigheten med anledning av en beslutad tomtindelning 1956, har i anmälan gjort gällande att mäklaren vid sin marknadsföring underlåtit att iaktta Mäklarsamfundets etiska regler där det bl.a. föreskrivs att mäklaren vid annonsering skall försöka ge en rättvisande bild av det utannonserade objektet. Dessutom har byggförbudet inneburit att hon inte kunnat bygga ut fastigheten som tänkt och vid en eventuell fastighetsbildning tvingas hon avstå del av den befintliga tomtarealen.

Mäklaren har i sitt yttrande gjort gällande att den i annonsen lämnade uppgiften är riktig, eftersom det enligt en åberopad uppgift från stadsbyggnadskontoret kunnat accepteras mindre avvikelser från byggförbudet om avvikelsen är förenlig med syftet med den ännu icke genomförda fastighetsplan som berör fastigheten. Vidare har mäklaren anfört att den omstridda uppgiften grundat sig på information han fått av säljaren i samband med att han fick förmedlingsuppdraget på fastigheten. Han har inte haft någon föreskriven skyldighet att undersöka om byggförbud rått på fastigheten och inte heller har några omständigheter i övrigt förelegat som givit honom

anledning att göra någon undersökning i detta avseende.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning.

Enligt Ansvarsnämndens uppfattning är det inte godtagbart att mäklaren, på sätt som skett, i annonsering specifikt uppger att det finns bra möjligheter för tillbyggnad då istället byggförbud råder för fastigheten. Ansvarsnämnden konstaterar vidare att mäklaren relativt lätt kunnat kontrollera säljarens uppgift om detta innan uppgiften framfördes i marknadsföringen, vilket han underlåtit att göra. Ansvarsnämnden anser därför att mäklaren agerat i strid med Mäklarsamfundets etiska regler och inte heller i övrigt uppfyllt sina skyldigheter enligt lagen (1984:81) om fastighetsmäklare.

Ansvarsnämnden beslutar underrätta såväl Mäklarsamfundets Disciplinnämnd som Fastighetsmäklarnämnden om sitt beslut. *(Beslutsdatum 1998-10-27)*

AN 7/98

Fråga om mäklaren vid tre olika tillfällen brustit i iakttagande av god fastighetsmäklarsed.

Enligt den till Ansvarsnämnden ingivna anmälan har ägare av aktuell fastighet vid olika tidpunkter och med olika utgångspunkter lämnat ett antal olika uppdrag, vilka anmälaren gör gällande att mäklaren i olika avseenden brustit i fullgörandet av.

Uppdrag 1

Enligt anmälaren har hon under hösten 1995 muntligen givit mäklaren i uppdrag att ombesörja försäljning av den aktuella fastigheten till befintliga hyresgäster. Uppdraget, som lämnats mäklaren genom befullmäktigat ombud, har enligt anmälaren inneburit att mäklaren skulle kontakta hyresgäst och bank för att genomföra och avsluta affären. Någon försäljning har inte kommit till stånd i anslutning till uppdraget och först efter ca tre månader har anmälaren fått besked att överlåtelse inte kunnat ske då presumtive köparna erhållit negativa lånebesked från sin kreditgivare. Anmälaren har därvid gjort gällande att mäklaren genom att saktfärdigt och ofullständigt utföra sitt uppdrag orsakat att någon försäljning inte kommit till stånd trots att köpare funnits. Han har därigenom inte utfört sitt uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren har i denna del vitsordat att han erhållit i uppdrag att medverka vid kontraktsskrivning mellan säljaren och en redan bestämd köpare. Han har mot bakgrund därav varit köparen behjälplig med att undersöka möjligheterna att erhålla kredit och gjort sonderingar i tre olika banker. Samtliga banker har enligt mäklaren krävt borgensmän för beviljande av lån. Då detta senare visat sig vara omöjligt för köparen att uppbringa, har låneansökningarna avslagits och någon försäljning inte kunnat genomföras.

Ansvarsnämnden konstaterar i denna del att mäklaren i sitt yttrande givit förklaring till varför någon försäljning inte kunnat komma till stånd. Denna förklaring har anmälaren erhållit del av genom mäklarens yttrande och inte tillbakavisat. Enligt Ansvarsnämndens uppfattning har inget annat framkommit än att mäklaren fullgjort det uppdrag han ombetts utföra och att skälet till att försäljningen inte kommit till stånd varit bankernas inställning till köparens kreditvärdighet. Vad som i denna del anförts föranleder därför inte att någon ytterligare åtgärd från Ansvarsnämndens sida.

Uppdrag 2

Enligt anmälaren har hon under våren 1996 vid telefonkontakt med mäklaren givit honom i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Överenskommelse har därvid träffats om att mäklaren omedelbart skulle påbörja förmedlingsarbetet och att han i denna del skulle hämta nyckel till fastigheten hos anmälarens befullmäktigade ombud. Han åtog sig också att värdera och fotografera huset samt marknadsföra objektet på sedvanligt sätt. Då anmälarens ekonomiska situation var ansträngd underströk hon vid kontakter

med mäklaren att ärendet var brådskande.

Anmälares ombud besökte sedermera mäklarens kontor för att efterhöra hur försäljningen fortskridit och meddelande lämnades med uppmaning till mäklaren att höra av sig. Vid senare kontakt med mäklaren utlovade denne på nytt att marknadsföra fastigheten på sedvanligt sätt. Under sommaren 1996 tog anmälares ombud kontakt med mäklaren, varvid denne meddelade att han hade en namngiven spekulant på fastigheten. Anmälares ombud sökte fortlöpande mäklaren vid ytterligare tillfällen och lämnade meddelande till dennes sekreterare utan att mäklaren hörde av sig. Då mäklaren i september 1996 ännu inte hämtat nyckeln till huset, som han enligt anmälares ombuds uppfattning kommit överens om, överlämnades nyckeln genom ombud till mäklarens kontor med uppgift om att nycklarna avsåg den aktuella fastigheten. Inte heller under hösten vidtog mäklaren några försäljningsåtgärder och lämnade inte heller någon information till anmälares ombud om hur försäljningen fortskridit.

Enligt anmälares ombuds uppfattning har mäklaren genom att underlåta att utföra sitt uppdrag förorsakat en situation som inneburit att någon försäljning av fastigheten inte kommit till stånd. Han har därmed inte utfört sitt uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren har i yttrande i denna del vitsordat att han i mitten av 1996 blivit kontaktad av anmälares ombud, som då uppgett sig vara tvungen att sälja huset p.g.a. skuldsanering. Mäklaren har då meddelat anmälares ombud att han innan han var beredd att åta sig förmedlingsuppdrag var tvungen att bilda sig en uppfattning om fastigheten genom besiktning m.m. En förutsättning för dennes ställningstagande har bl.a. varit att han fått tillträde till fastigheten, något som han fått först sedan han erhållit nycklar i september månad. Då han därvid kunde konstatera att fastigheten under ett antal år tidigare varit till försäljning hos annan mäklare på orten och fastigheten dessutom var föremål för utmätning, meddelade mäklaren att han inte hade någon möjlighet att åta sig uppdraget.

Mäklaren har vidare till stöd för uppfattningen att han inte åtagit sig något uppdrag, framhållit att vare sig utgångspris, försäljningspris eller marknadsföringsåtgärder diskuterades med anmälares ombud. Några sådana åtgärder har heller aldrig vidtagits och något skriftligt förmedlingsuppdrag har inte upprättats mellan parterna.

Ansvarsnämnden konstaterar att fråga i denna del är om mäklaren på av anmälares ombuds angivet sätt åtagit sig förmedlingsuppdrag avseende fastigheten. Ansvarsnämnden konstaterar att anmälares ombud mot mäklarens bestridande inte visat att något sådant åtagande gjorts från mäklarens sida. Vad anmälares ombud anför föranleder därför inte någon ytterligare åtgärd från Ansvarsnämndens sida i denna del.

Uppdrag 3

Mäklaren har den 2 december 1996 genom beslut av kronofogdemyndigheten i Karlstad förordnats att såsom syssloman omhänderta och förvalta den aktuella fastigheten. Efter det att förordnandet lämnats har mäklaren har elleveranserna till fastigheten stängts av p.g.a. utebliven betalning från anmälares ombud, vilket resulterat i vissa skador på fastigheten. Enligt anmälares ombuds uppfattning har fastigheten kommit att försäljas i betydligt sämre skick än vad som varit fallet om uppdraget fullgjorts på ett korrekt sätt. Fastigheten kom sedermera att försäljas först den 23 juni 1997 genom exekutiv underhandsförsäljning. Uppdraget erhöles och genomfördes av mäklaren på uppdrag av kronofogdemyndigheten.

Mäklaren har i yttrande tillbakavisat kritiken och härvid anfört att fastighetsmäklarlagen inte är överhuvudtaget tillämplig på sysslomannauppdrag av aktuell karaktär. Mäklaren har därutöver framhållit att säljaren själv väl känt till att strömmen skulle komma att slås av men underlåtit att informera mäklaren om detta förhållande. När mäklaren, som fortlöpande besökt fastigheten 2-3 gånger per vecka, konstaterat att strömmen var avbruten kunde han också konstatera att vissa begränsade skador uppkommit, vilka dock inskränkt sig till två frusna element som senare åtgärdades av blivande köparen av fastigheten för en ringa summa. Mäklaren gör gällande att anmälares ombud själv haft ansvaret för konsekvenserna av de uteblivna

betalningarna.

Enligt Ansvarsnämndens uppfattning borde anmälaren ha informerat mäklaren om det faktum att elräkningarna var obetalda i samband med att uppdrag lämnades mäklaren. Trots detta har det självständigt ålegat mäklaren inom ramen för det sysslomannauppdrag han åtagit sig, att kontrollera att elräkningarna blivit betalda, och om så ej varit fallet tillse att betalning erlagts för att undvika att fastighetens goda bestånd äventyrades. Av omständigheterna framgår att mäklaren i sin egenskap av syssloman underlåtit att fullgöra denna kontroll med vissa skador på fastigheten som följd. Det aktuella sysslomannauppdraget omfattas visserligen inte av fastighetsmäklarlagens bestämmelser men mäklarens underlåtenhet innebär enligt Ansvarsnämndens uppfattning ändå ett icke godtagbart åsidosättande från mäklarens sida.

Såvitt gäller den genomförda exekutiva underhandsförsäljningen anser Ansvarsnämnden inte visat att denna skett till för lågt pris.

Sammantaget konstaterar Ansvarsnämnden att mäklaren inte helt uppfyllt sina åligganden enligt de etiska regler som uppställs inom Mäklarsamfundet, då han underlåtit att bevaka den rättidiga betalningen av elräkningarna på fastigheten. Utöver detta konstaterande föranleder dock ärendet ingen ytterligare åtgärd från Ansvarsnämndens sida. *(Beslutsdatum 1999-01-19)*

AN 8/98

Fråga om provisionstvist mellan ledamöter - skiljenämndsprövning.

Prövning i ärendet har begärts av fastighetsmäklaren A. Provision har utgått till fastighetsmäklaren B. Såväl fastighetsmäklaren A som B har i skrivelser till skiljenämnden redogjort för sina ståndpunkter samt bifogat kopior av förmedlingsuppdrag, köpehandlingar och andra för ärendet relevanta dokument.

Av handlingarna i ärendet framgår att mäklaren A tecknade förmedlingsuppdrag för aktuell fastighet den 1 mars 1997. Uppdraget var förenat med ensamrätt till den 15 april 1997, varefter uppdraget löpte vidare utan ensamrätt till den 6 maj 1997. I förmedlingsuppdraget var avtalat en provision om 3,75% inkl. moms. Av förmedlingsuppdraget framgår vidare att utgångspriset för fastigheten överenskommit till 3,75 miljoner kronor. I avtalet upplystes dessutom att annan mäklare tidigare innehaft uppdrag att förmedla fastigheten.

Fastighetsmäklaren A har under uppdragstiden vidtagit sedvanliga förmedlingsåtgärder. Efter annonsering och flertalet visningar lämnade familjen C den 19 april 1997 ett bud på fastigheten uppgående till 2,8 miljoner kronor vilket också var det pris som angivits i den senaste annonsen. Säljarna ville dock ej acceptera detta bud eftersom de tyckte fastigheten betingade ett högre värde och närde förhoppningen att priset skulle stiga genom budgivning. Säljarna sade skriftligen upp uppdraget den 6 maj 1997 med mäklaren A. Mäklaren A tog kontakt med familjen C som förklarade sig vidhålla det lämnade budet men önskade besked senast den 12 maj 1997. Mäklaren A tillställde säljarna en spekulantlista i samband med uppsägningen. I spekulantlistan fanns närmare 40 familjer angivna och familjen C var särskilt noterad med telefonnummer och uppgifter om lämnat anbud m.m.

Säljarna tecknade den 6 maj 1997, det vill säga samma dag som de sagt upp mäklare A:s förmedlingsuppdrag, nytt förmedlingsuppdrag med mäklaren B. Avtalet var förenat med ensamrätt från detta datum och tre månader framåt. Med den nya fastighetsmäklaren avtalades om en provisionssats med stigande skala. På ett försäljningspris om 2,8 miljoner kronor skulle provision med 3% utgå. Inom intervallet 2,8 miljoner till 3,2 miljoner kronor utgick provision med 6,5%. På köpeskilling överstigande 3,2 miljoner kronor skulle mäklaren B erhålla 10,5% i provision. Utgångspriset bestämdes till 3,25 miljoner kronor. I uppdragsavtalet upplystes, på samma sätt som i mäklare A:s avtal, att annan mäklare tidigare innehaft förmedlingsuppdrag för fastigheten.

Även mäklaren B vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder såsom annonsering och visning av fastigheten. Kontakt återupprättades med familjen C som tidigare lagt bud på fastigheten. Uppgifterna om hur denna kontakt uppstod går isär. Mäklaren A har anfört att det var säljaren som kontaktade familjen eftersom det saknades andra seriösa spekulanter. Enligt mäklaren B tog familjen C kontakt med honom efter den nya annonseringen av objektet. Oavsett vilket som var fallet fördes ånyo avtalsförhandlingar mellan säljarna och familjen C. Dessa förhandlingar resulterade i att köpekontrakt tecknades den 14 maj 1997 med familjen C till en köpeskilling om 2,9 miljoner kronor och på i övrigt sedvanliga villkor. Provision har enligt uppgift utbetalats till mäklaren B.

Mäklare A fick genom fastighetsregistret kännedom om att fastigheten sålts till familjen C. Mäklare A tog med anledning av detta kontakt med mäklaren B för att efterhöra om full provision utgått till honom. Mäklare B förklarade att så var fallet men var ej intresserad av en uppgörelse i godo. Mäklare A valde då att hänskjuta tvisten till Mäklarsamfundets skiljenämnd.

För att en mäklare skall erhålla provision uppställs i fastighetsmäklarlagen följande förutsättningar. Mäklaren skall ha haft i **uppdrag** att förmedla en försäljning av objektet, han skall ha **anvisat** uppdragsgivaren den blivande köparen, ett bindande **överlåtelseavtal** skall ha träffats mellan den anvisade spekulanten och uppdragsgivaren och slutligen skall ett **orsakssamband** föreligga mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall mäklaren erhållit förmedlingsuppdrag med ensamrätt och försäljningen sker under ensamrättstiden är mäklaren berättigad till provision som om avtalet hade förmedlats av honom.

Om mäklare parallellt eller efter varandra anvisat samma spekulant skall enligt praxis provision tillerkännas den mäklare vars förmedlingsarbete haft störst betydelse för det avtal som kommit till stånd. I de undantagsfall som mäklare med avtal utan ensamrätt förmedlat försäljningen på ett provisionsgrundande sätt och en annan mäklare med stöd av ensamrätt är berättigad till provision, kan teoretiskt sett rätt till provision föreligga för båda mäklarna. Enligt Mäklarsamfundets etiska regler får en provisionstvist ledamöter emellan ej belasta uppdragsgivaren som aldrig skall betala eller krävas på mer än en provision för utfört förmedlingsuppdrag.

Enligt skiljenämndens bedömning är det i ärendet klarlagt att mäklaren A haft säljarnas uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten, att hon anvisat familjen C som spekulant och att överlåtelse skett till de av mäklaren A anvisade spekulanterna. Mäklaren A har därigenom enligt skiljenämndens mening i allt väsentligt medverkat till förmedlingen av fastigheten. Skulle mäklare A ensam innehaft förmedlingsuppdrag för fastigheten skulle förutsättning för full provisionsrätt föreligga. Därtill måste, anser skiljenämnden, beaktas att det förlöpt förhållandevis kort tid mellan mäklare A:s anvisning och datum för köpekontraktets tecknande.

Mäklaren B:s medverkan i slutskedet har bidragit till att fastighetsaffären kunde slutföras. Skiljenämnden anser dock att mäklare B:s del i affären har varit av underordnad betydelse trots att denne lyckats förmå köparna att lägga ett bud som med hundratusen kronor översteg det bud de lämnat till mäklare A. Ensamrätten kan i detta avseende ej heller tillmätas avgörande betydelse enligt skiljenämndens mening. Det är ostridigt i ärendet att mäklare B redan då han erhöll uppdraget informerats om att annan mäklare tidigare haft i uppdrag att förmedla fastigheten. Mäklare B har trots denna vetskap tecknat ett uppdrag förenat med ensamrätt utan att vidtaga åtgärder för att skydda uppdragsgivaren från risken att bli betalningsskyldig till två provisioner. Det bör enligt skiljenämndens mening åligga mäklare nummer två att tillse att redan anvisade spekulanter anges för honom och att utgå från att förmedling till någon av dessa ej får innebära att uppdragsgivaren riskerar att drabbas av dubbla provisionskrav. Enligt skiljenämndens mening har mäklare B misskött kontakterna med den tidigare mäklaren.

Vid en samlad bedömning finner skiljenämnden att det mellan mäklare A:s förmedlingsåtgärder och fastighetsköpet föreligger provisionsgrundande orsakssamband. Mäklare B har dock på ett inte oväsentligt sätt bidragit till att avtal kunde tecknas mellan parterna. Mot denna bakgrund finner skiljenämnden som skäligt att provision utgår med $\frac{3}{4}$ till mäklare A och med $\frac{1}{4}$ till mäklare B. Mäklare B har följaktligen att till mäklare A utge 67.875 kronor enligt skiljenämndens beräkning.

Kostnaden för skiljenämndsförfarandet om totalt 6.000 kronor exklusive moms fördelar skiljenämnden enligt följande; mäklare B som tappat till $\frac{3}{4}$ skall också erlägga $\frac{3}{4}$ av kostnaden det vill säga 4.500 kronor. Resterande fjärdedel om 1.500 kronor skall således erläggas av mäklare A. (Beslutsdatum 1998-10-27)

AN 9/98

Fråga om provisionstvist mellan ledamöter – skiljenämndsprövning.

Prövningen i ärendet har begärts av fastighetsmäklare B, som också erhållit mellan honom och uppdragsgivaren överenskommen provision. Sedan även fastighetsmäklare A framställt provisionsanspråk mot säljaren har fastighetsmäklare B, sedan förhandlingar mellan deras chef och fastighetsmäklare A inte lett någon förhandlingslösning, begärt prövning av ärendet. Såväl fastighetsmäklare B som A har i skrivelse till skiljenämnden redogjort för sina ståndpunkter samt bifogat kopior av förmedlingsuppdrag, köpehandlingar och andra för ärendet relevanta dokument. Fastighetsmäklare B har även ingivit och åberopat skriftlig redogörelse från säljaren av den aktuella fastigheten

Av handlingarna i ärendet framgår att mäklaren A den 26 november 1997 skriftligen fick i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Uppdraget var förenat med ensamrätt från den 1 december 1997 till den 28 februari 1998, och löpte därefter vidare utan ensamrätt. I förmedlingsavtalet var avtalat en provision om 5% inklusive moms samt att rabatt på provisionen lämnades med 5.000 kronor.

Fastighetsmäklare A har under sin uppdragstid vidtagit sedvanliga förmedlingsåtgärder, innefattande saluskyltning av fastigheten och ett flertal annonser i dagspress. Marknadsföringen har skett såväl under ensamrättstiden som sedan ensamrätten upphört och avtalet löpt vidare utan ensamrätt.

Med anledning av mäklaren A:s annonsering tog den blivande köparen kontakt med mäklare A:s kontor och fick av en kollega till A uppgift om fastighetens adress i uppgivet syfte att titta på fastigheten utvändigt. Väl där tog köparen självständigt kontakt med säljaren genom att ringa på huset och fick därigenom tillfälle att bese huset invändigt. Säljaren reagerade på att en spekulant oanmäld kommit till fastigheten och tog därför kontakt med mäklaren A och framförde kritik om detta. Mäklare A förklarade att ett missförstånd måste ha uppkommit med spekulanten.

En tid senare besökte den blivande köparen mäklare A:s kontor, anmälde intresse för fastigheten och lämnade ett bud på fastigheten. Mäklare A förklarade då att fastigheten var på väg att säljas till en annan spekulant, vars nuvarande fastighet man redan påbörjat försäljning av, eftersom detta var en förutsättning för köpet. Den blivande köparen framförde då på nytt ett bud, utan krav på försäljning av sitt dåvarande objekt. Budet vidarebefordrades till säljaren av mäklare A. Försäljningen till den sedan tidigare aktuella spekulanten fullföljdes och köpekontrakt avseende denna försäljning upprättades och undertecknades av köpare och säljare den 22 januari 1998. I kontraktet fanns intaget villkor om köparens försäljning av nuvarande fastighet, vilket skulle vara uppfyllt den 15 mars 1998. Då någon sådan försäljning inte kom till stånd inom villkorstiden, återgick köpet och därefter förda förhandlingar om ett förnyat köp kom inte att leda till en ny överenskommelse då säljaren nu begärde ett högre pris för fastigheten än tidigare.

Mäklare A tog härvid kontakt med den blivande köparen som enligt mäklare A:s uppgift då förnekade tidigare kontakt och uppgav sig aldrig ha sett den aktuella fastigheten.

Den 25 mars 1998 tecknade säljaren förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklaren B. Uppdraget var förenat med ensamrätt från nämnda dag till den 24 juni 1998. I uppdragsavtalet är antecknat att uppdragsgivaren upplyste att annan fastighetsmäklare tidigare anlätats för förmedling av objektet. I avtalet är också angivet att provision skall utgå med 5% inklusive moms av blivande köpeskilling.

Efter det att förmedlingsuppdrag tecknats fick mäklaren B av säljaren veta att han själv åter blivit kontaktad av en tidigare spekulant på fastigheten, den blivande köparen. Efter intern utredning och samråd med sin chef beslutade mäklaren B att genomföra affären mellan säljaren och den blivande köparen utan att dessförinnan ta kontakt med mäklare A.

Den 30 mars 1998 sade säljaren upp förmedlingsuppdraget med mäklare A. Mäklare A upprättade samma dag en förteckning över anvisade spekulanter som tillställdes säljaren. Den slutlige köparens namn var inte upptaget i denna förteckning.

Den 1 april 1998 tecknades köpekontrakt genom mäklaren B:s försorg varvid fastigheten överläts för en överenskommen köpeskilling om 1.000.000 kronor.

Den 2 april 1998 erhöll säljaren en ny förteckning över anvisade spekulanter från mäklare A. Den nya förteckningen innehöll nu även köparens namn.

Den 14 maj 1998 tillträdde fastigheten, varvid köpebrev upprättades mellan parterna.

Den 25 juni 1998 uppmärksammade mäklare A att fastigheten sålts till den aktuella köparen och tillställde, med hänvisning till förteckningen över anvisade spekulanter av den 2 april 1998, säljaren en faktura med begäran om betalning i enlighet med det ursprungliga förmedlingsuppdraget. I anledning av det framställda anspråket tog mäklaren B:s chef initiativ till en diskussion om fördelning av provisionen mäklarna emellan, vilken emellertid inte ledde till att någon överenskommelse kunde träffas. Under diskussionens gång tillställdes säljaren fakturapåminnelser med påslag av dröjsmålsränta från mäklare A. Även inkassoförfarande inleddes av mäklare A, men avbröts sedan ärendet anmälts till Skiljenämndens prövning.

Skiljenämnden gör följande bedömning.

För att en mäklare skall erhålla provision uppställs i fastighetsmäklarlagen följande förutsättningar. Mäklaren skall ha haft **uppdrag** att förmedla försäljning av objektet, han skall ha **anvisat** uppdragsgivaren dennes medkontrahent, ett bindande **överlåtelseavtal** skall ha träffats mellan den anvisade spekulanten och uppdragsgivaren och slutligen skall ett **orsakssamband** föreligga mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall mäklaren erhållit förmedlingsuppdrag med ensamrätt och försäljning sker under ensamrättstiden är mäklaren berättigad till provision som om avtalet hade förmedlats av honom.

Om mäklare parallellt eller efter varandra anvisat samma spekulant, skall enligt praxis provision tillerkännas den mäklare vars förmedlingsarbete har haft störst betydelse för det avtal som kommit till stånd. I de undantagsfall som mäklare med avtal utan ensamrätt förmedlat försäljning på ett provisionsgrundande sätt och en annan mäklare med stöd av ensamrätt är berättigad till provision, kan teoretiskt sett rätt till provision föreligga för båda mäklarna. Enligt Mäklarsamfundets etiska regler får en provisionstvist ledamöter emellan inte belasta uppdragsgivaren, som aldrig skall behöva betala eller krävas på mer än en provision för utfört förmedlingsuppdrag.

Enligt skiljenämndens bedömning är det av omständigheterna i ärendet klarlagt att mäklare A haft säljarens uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Hon har vidare genom annonsering kunnat etablera kontakt mellan uppdragsgivaren och den blivande köparen, en kontakt som lett till underhandling mellan parterna innefattande bl.a. att den blivande köparen lämnat bud på fastigheten via mäklare A. Bindande överlåtelseavtal har också tecknats mellan uppdragsgivaren och den motpart som mäklare A anvisat. Skiljenämnden konstaterar att orsakssamband mellan anvisning och köp förelagat och att mäklaren A i sådan väsentlig grad medverkat till att en försäljning kommit till stånd, att rätt till full förmedlingsprovision skulle föreligga om annan mäklare parallellt inte medverkat till försäljningen.

Då emellertid nu detta varit fallet eftersom köpekontrakt upprättats genom mäklare B:s försorg och denne därtill vid tidpunkten haft gällande förmedlingsuppdrag med ensamrätt, är det skiljenämndens uppgift att mot bakgrund av Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler besluta om en skälig fördelning av den aktuella provisionen.

Skiljenämnden noterar härvid att det av mäklare B:s egna uppgifter framgår att han då förmedlingsuppdrag med ensamrätt tecknades kände till att uppdrag tidigare lämnats till mäklare A. Vidare framgår att mäklare B då han av säljaren informerades om köparens intresse för fastigheten, fick besked om att denne tidigare besett fastigheten och att mäklare A därvid varit inblandad. Genom att då inte ta kontakt med mäklare A utan i stället efter intern utredning besluta att genomföra försäljning till den aktuella köparen utan sådan föregående kontakt har mäklare B åsidosatt föreskrifterna i Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler. Hans åsidosättande i denna del medför enligt Skiljenämndens uppfattning att han ej bör kunna åberopa stöd av den i förmedlingsuppdraget intagna klausulen om ensamrätt. Vidare noteras att mäklare B inte självständigt anvisat uppdragsgivaren dennes medkontrahent. Mäklaren B är emellertid den som medverkat till upprättande av köpekontrakt mellan parterna, en medverkan som klart bidragit till att fastighetsaffären kunnat slutföras.

Skiljenämnden konstaterar att man vid en fördelning enbart kan förfoga över den provision som uppdragsgivaren erlagt till mäklare B, 40.000 kronor, och finner mot bakgrund av vad som ovan anförts skäligt att fördela denna mellan mäklarna så att mäklare A tillerkänns $\frac{3}{4}$ och mäklare B $\frac{1}{4}$. Enligt det sagda skall således mäklare B till mäklare A betala 30.000 kronor inklusive moms.

Kostnaden för skiljenämndens förfarande om totalt 6.000 kronor exklusive moms fördelar Skiljenämnden, med hänsyn till utgången i huvudsaken. Mäklare B skall därvid erlägga $\frac{3}{4}$ av kostnaden eller 4.500 kronor, medan mäklare A har att erlägga resterande 1.500 kronor. (Beslutsdatum 1999-01-19)

AN 1/99

Ärendet återkallat från behandling i Ansvarsnämnden.

AN 2/99

Ärendet avskrivet från behandling i Ansvarsnämnden.

AN 3/99

Fråga om provisionstvist mellan ledamöter – skiljenämndsprövning.

Prövningen i ärendet har begärts av fastighetsmäklare A. Förmedlingsprovision har utgått till fastighetsmäklare B. Såväl fastighetsmäklare A som B har i skrivelser till Skiljenämnden redogjort för sina ståndpunkter samt bifogat kopior av förmedlingsuppdrag, köpehandlingar och andra för ärendet relevanta handlingar.

Av handlingarna i ärendet framgår att fastighetsmäklare A tecknade förmedlingsuppdrag avseende aktuell fastighet den 3 september 1998. Uppdraget var förenat med ensamrätt till den 2 december 1998 och löpte därefter vidare utan ensamrätt till den 17 januari 1999 med en uppsägningstid om tio dagar. I förmedlingsuppdraget var avtalat en förmedlingsprovision om 5% inklusive moms, dock lägst 35.000 kronor. Av avtalet framgår vidare att överenskommet utgångspris var 1.900.000 kronor.

Fastighetsmäklare A, som uppgivit att uppdraget var begränsat att enbart avse kunder registrerade i A:s spekulantregister, vidtog därefter förmedlingsåtgärder. Efter det att familjen N anvisats genom A:s försorg och lagt ett bud på fastigheten till det begärda priset, som sedermera accepterades av säljaren, undertecknade

parterna ett köpeavtal den 3 september 1999.

I köpeavtalet införlivades två s.k. suspensiva villkor. Det ena gav köparen möjligheter att företa en jordabalksbesiktning. Det andra innebar att köpet skedde under förutsättning att säljaren senast den 1 december 1998 erhöll en ersättningsbostad.

Oaktat säljarens samt fastighetsmäklare A:s ansträngningar att anskaffa säljaren en ersättningsbostad lyckades detta ej inom den tid som avtalats i köpeavtalet, varefter någon formell förlängning av villkoret ej kom till stånd och köpeavtalet upphörde att gälla. Den 17 januari 1999 sade säljaren upp förmedlingsuppdraget med en uppsägningstid om tio dagar.

Säljaren tecknade den 27 januari 1999 ett nytt förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare B. Fastighetsmäklare B hade tidigare löst säljarens krav på ersättningsbostad, då säljaren förvärvat en fastighet som förmedlats genom fastighetsmäklare B:s försorg. Avtalet var förenat med ensamrätt från nämnda datum till den 26 april 1999. Med fastighetsmäklare B avtalades om en provisionssats om 4% inklusive moms, dock lägst 12.500 kronor. Utgångspriset bestämdes till 2.200.000 kronor och i uppdragsavtalet upplystes att annan mäklare tidigare innehaft förmedlingsuppdraget för fastigheten. Fastighetsmäklare B vidtog därefter sedvanliga förmedlingsåtgärder avseende fastigheten såsom annonsering och visning.

På anmaning av fastighetsmäklare A satte sig familjen N i kontakt med fastighetsmäklare B, som ånyo förevisade fastigheten för familjen N. Fastighetsmäklare A har därefter den 10 februari 1999 per fax till säljaren informerat om att fastighetsmäklare A förbehöll sig rätten till förmedlingsprovision för det fall familjen N förvärvade fastigheten.

Efter förhandlingar säljaren och familjen N emellan har fastighetsmäklare B upprättat köpeavtal med ett pris om 2.000.000 kronor. Provision har därefter utbetalats till fastighetsmäklare B.

Före och efter det att köpeavtalet undertecknats och affären slutförts har fastighetsmäklarna A och B haft förhandlingar om möjligheterna till en uppgörelse i godo. Då någon sådan ej kunnat träffas parterna emellan har fastighetsmäklare A valt att hänskjuta tvisten till Mäklarsamfundets Skiljenämnd.

Skiljenämndens bedömning

För att en fastighetsmäklare skall erhålla provision uppställs i fastighetsmäklarlagen följande förutsättningar. Fastighetsmäklaren skall ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av objektet, han skall ha anvisat uppdragsgivaren den blivande köparen, ett bindande överlåtelseavtal skall ha träffats mellan den anvisade spekulanten och uppdragsgivaren och slutligen skall ett orsakssamband föreligga mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall fastighetsmäklaren erhåller ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt och försäljning sker under ensamrättstiden är fastighetsmäklaren berättigad till provision som om avtalet hade förmedlats av honom.

Enligt Mäklarsamfundets etiska regler får en provisionstvist ledamöter emellan ej belasta uppdragsgivaren, som aldrig skall betala eller krävas på mer än en provision för utfört förmedlingsuppdrag.

Enligt Skiljenämndens bedömning är det i ärendet klarlagt att fastighetsmäklare A haft säljarens uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten, att han anvisat familjen N som spekulant och att överlåtelsen skett till de av fastighetsmäklare A anvisade spekulanterna. Fastighetsmäklare A har därigenom, enligt Skiljenämndens mening, i väsentlig utsträckning medverkat till försäljningen av fastigheten. Skulle fastighetsmäklare A ensam innehaft förmedlingsuppdrag för fastigheten, skulle förutsättning för full provisionsrätt förelegat. Därvid måste, anser Skiljenämnden, beaktas att det förlöpt förhållandevis kort tid mellan fastighetsmäklare A:s anvisning och datum för köpekontraktets undertecknande.

Samtidigt konstaterar Skiljenämnden att fastighetsmäklare B, sedan fastighetsmäklare A:s uppdrag uppsagts,

erhållit förmedlingsuppdrag med ensamrätt och att försäljningen genom fastighetsmäklare B:s försorg skett under den tid som B:s uppdrag varit förenad med ensamrätt och till ett pris som med 100.000 kronor översteg det pris som köparna tidigare varit villiga att betala för fastigheten genom fastighetsmäklare A:s försorg.

Enligt Skiljenämndens uppfattning föreligger här en sådan situation där båda fastighetsmäklarna har rätt till förmedlingsprovision, varför det enligt Skiljenämndens uppfattning är nödvändigt med en fördelning av den av säljaren utgivna provisionen för att undvika att uppdragsgivaren i strid med Mäklarsamfundets etiska regler behöver betala mer än en provision.

En naturlig utgångspunkt i en sådan situation är att provisionen fördelas mellan mäklarna med hälften vardera, om det inte finns omständigheter som talar för en annan fördelning. I frågan huruvida det i förevarande fall finns sådana omständigheter gör Skiljenämnden följande bedömning. Det är ostridigt i ärendet att fastighetsmäklare B, redan då han erhöll uppdraget, informerats om att annan fastighetsmäklare tidigare haft uppdraget att förmedla fastigheten. Fastighetsmäklare B har trots denna vetskap tecknat ett uppdrag förenat med ensamrätt, utan att vidtaga åtgärder för att skydda uppdragsgivaren från risken att bli betalningsskyldig för två provisioner. Det bör enligt Skiljenämndens mening åligga fastighetsmäklare B att tillse att redan anvisade spekulanter anges för honom och agera så att förmedling till någon av dessa ej innebär att uppdragsgivaren riskerar att drabbas av dubbla provisionskrav. Enligt Skiljenämndens mening har fastighetsmäklare B misskött kontakterna med den tidigare fastighetsmäklaren.

Mot bakgrund av vad som ovan anförts, anser Skiljenämnden det vara skäligt att fördela provisionen mellan fastighetsmäklarna så att fastighetsmäklare A tillerkänns 2/3 och fastighetsmäklare B 1/3. Skiljenämnden konstaterar att man vid en fördelning mellan de två olika fastighetsmäklarna enbart kan förfoga över den provision som uppdragsgivaren erlagt till fastighetsmäklare B, dvs. 80.000 kronor. Enligt det sagda skall således fastighetsmäklare B till fastighetsmäklare A betala 53.333 kronor inklusive moms.

Kostnaden för Skiljenämndens förfarande om totalt 6.000 kronor exklusive moms fördelar Skiljenämnden med hänsyn till utgången i huvudsaken. Fastighetsmäklare B skall således erlägga 2/3 av kostnaden eller 4.000 kronor, medan fastighetsmäklare A har att erlägga resterande 2.000 kronor. (Beslutsdatum 1999-09-14)

AN 4/99

Fråga om mäklaren hanterat budgivning och spekulants köpintresse i enlighet med god mäklarsed.

I ärendet aktuell fastighetsmäklare har haft i uppdrag att förmedla försäljning av en bostadsrättslägenhet om 300 kvm i centrala Stockholm. Förmedlingsuppdraget, som upprättats skriftligen, har gällt tills vidare från den 22 april 1999 och varit förenat med ensamrätt från nämnda datum till den 21 juli 1999. I förmedlingsuppdraget har bl.a. angivits ett utgångspris om 7.500.000 kronor och att detta utgångspris kan komma att överskridas eller underskridas efter överenskommelse med uppdragsgivaren.

Bostadsrätten marknadsfördes av mäklaren på sedvanligt sätt, dels genom annonsering i dagspress och Internet, dels genom bearbetning av befintliga kundregister hos mäklar företaget. Lägenheten förevisades för ett stort antal intressenter under våren 1999 dock utan att någon försäljning då kom till stånd. Den 25 augusti 1999 förevisade mäklaren lägenheten för en spekulant A, som i anslutning till visningen lade ett bud på lägenheten om 5,4 miljoner kronor. Budet framfördes av mäklaren till säljaren..

Den 14 september 1999 visade mäklaren lägenheten för spekulant B och senare samma dag för anmälares hustru.

Lägenheten visades någon dag senare på nytt för spekulant B, som vid detta tillfälle lämnade ett bud på 5,7 miljoner kronor, vilket bud mäklaren vidarebefordrade till säljaren.

I nära anslutning härtill tog anmälares hustru på nytt kontakt med mäklaren och önskade förnyad visning, denna gång tillsammans med sin make, anmälares. Då mäklaren inte hade möjlighet att medverka vid den önskade tidpunkten, erbjöds sig mäklaren att låna ut nycklarna till lägenheten, så att anmälares och dennes hustru själva kunde bese lägenheten. Så skedde den 21 september 1999, varefter nycklarna återlämnades till mäklarfirmen.

Härefter har ett flertal telefonsamtal förevarit mellan anmälares hustru och mäklaren, vars innehåll parterna i vissa avsnitt har olika uppfattning om. Kontakt har även tagits med chefen för det mäklarfirmen där mäklaren är verksam, från vilka anmälares gör gällande att man fått löfte om att försäljningen inte skulle ske innan anmälares och dennes hustru haft tillfälle att återkomma med ett bud på lägenheten. Innan så skett har emellertid bostadsrätten den 24 september 1999 försålts till spekulanten A för ett pris understigande vad anmälares senare uppgett att man varit beredda att betala för bostadsrätten.

Anmälares har i ärendet gjort gällande att mäklaren agerat felaktigt i sin behandling av ärendet, då det inte är mäklarens sak att avgöra vem säljaren skall sälja till eller vilka bud som skall framföras eller ej. I sin anmälan och övriga yttranden har anmälares särskilt framhållit bl.a. följande.

Då telefonkontakt togs med mäklaren efter att lägenheten besökts den 22 september 1999, meddelade mäklaren att det fanns två andra intressenter, vilka båda enligt mäklarens uppgifter ingående förhört sig om objektet. Vid anmälares egna kontakter med förvaltare och förening framkom dock att endast en annan person efterfrågat upplysningar om lägenheten. Även andra uppgifter som mäklaren lämnat överensstämde inte med uppgifter som lämnades från förvaltare/föreningen. Det bud mäklaren angav hade lämnats uppgick till 5,4 miljoner kronor och därefter två bud på 5,7 miljoner kronor och ett på 5.850.000 kronor och slutligen 6 miljoner kronor. – Vid telefonkontakt med mäklaren den 23 september 1999 uppträdde mäklaren otrevligt och ytterst märkligt. Från anmälares sida klargjordes att man var villig att gå över samtliga befintliga bud, även det högst angivna på 6 miljoner kronor, om detta var ett faktiskt bud. Mitt under det pågående samtalet slängde mäklaren på luren. Anmälares hustru tog då omedelbart kontakt med chefen för mäklarfirmen och informerade denne om kontakterna med mäklaren och att de var mycket intresserade av att köpa bostadsrätten och därtill beredda att betala mer än 6 miljoner kronor. Anmälares och dennes hustru hade ytterligare kontakter med mäklarens chef via telefon och telefax fredagen den 24 september 1999, där man på nytt upp gav att man var beredda att gå över befintliga bud. Enligt anmälares resulterade kontakterna med mäklarens chef i att anmälares bereddes möjlighet att återkomma med definierat bud måndagen den 27 september 1999, då inget ytterligare skulle hända under fredagen eftersom mäklaren enligt uppgift var sjuk i hemmet. På måndagen kontaktade anmälares ånyo mäklarens chef och lämnade då ett bud på bostadsrätten om 6.025.000 kronor. Senare samma dag blev man uppringd av mäklaren som meddelade att bostadsrätten sålts under fredagseftermiddagen för 6 miljoner kronor till en av de tidigare befintliga spekulanterna. – Enligt anmälares uppfattning har mäklaren själv genom sitt agerande omöjliggjort vidare kontakter i ärendet, varför detta i stället skett med mäklarens chef. Förfarandet har accepterats av mäklarens chef som också förklarat att inget ytterligare skulle ske under fredagen då mäklaren var sjuk i hemmet.

Mäklaren har å sin sida bestritt att han agerat i strid med god mäklarsed eller i övrigt brustit i sina åtaganden i den aktuella förmedlingen. Mäklaren har beträffande kontakterna med anmälares och dennes hustru lämnat en i vissa detaljer avvikande redogörelse för händelseförloppet men i huvudsak bekräftat vad som gjorts gällande fram till den telefonkontakt som förevarit den 23 september 1999. Därutöver har mäklaren i yttrande i ärendet huvudsakligen anfört följande.

Den 23 september 1999 erhöll mäklaren, som då befann sig i hemmet sjuk i influensa, samtal från sin chef, som meddelade att anmälares hustru anmält sig som intresserad av lägenheten. Detta samtal fick mäklaren att ta förnyad kontakt med anmälares hustru, som informerades om den senaste utvecklingen avseende budgivningen. Anmälares hustru upp gav att hon inte litade på mäklarens uppgifter om andra bud på

lägenheten och krävde att mäklaren lämnade ut telefonnummer till dessa budgivare och till säljaren. Mäklaren informerade då om att han inte hade för avsikt att göra detta under pågående budgivning, men att den slutlige köparen efter godkännande av samtliga budgivare kunde få ta del av en lista med samtliga budgivare och bud innan överlåtelseavtal tecknades. – Mäklaren klargjorde vid samtalet klart och tydligt att han var ansvarig mäklare för uppdraget och att han så fort ett bud lämnades från anmälaren eller dennes hustru skulle vidarebefordra detta till säljaren. Emellertid har anmälaren och dennes hustru har inte lämnats något konkret bud på bostadsrätten, trots att mäklaren vid upprepade tillfällen uppmanat anmälaren och dennes hustru om detta. – Eftermiddagen den 24 september 1999 har mäklaren efter överenskommelse med säljaren och spekulanten A, som lämnat det högsta budet, sammanträffat på mäklarens kontor, varvid bindande överlåtelseavtal tecknats mellan parterna. Först måndagen den 27 september 1999, har ett konkret bud lämnats på lägenheten och detta då ställt till mäklarens chef i stället för som rätteligen skulle skett till mäklaren själv i hans egenskap av ansvarig fastighetsmäklare. De kontakter som tagits med chefen för mäklarföretaget kan vare sig belasta eller binda mäklaren som ansvarig mäklare. – Den budgivning som förevarit mellan de två övriga spekulanterna hade avslutats och ett uppskjutande av köpprocessen hade kunnat inverka menligt för såväl köpare som säljare.

Ansvarsnämnden, som antecknar att ärendet handlagts parallellt med ärende AN 5/00, gör i nu aktuellt ärende följande bedömning.

Ansvarsnämnden finner det mot bägge parter lämnade uppgifter vara ostridigt att anmälaren först efter det att bindande överlåtelseavtal tecknats, till mäklaren lämnat ett konkret bud på bostadsrätten. Vidare finner Ansvarsnämnden klarlagt att anmälaren och dennes hustru varit väl medvetna om att den anmälda mäklaren fungerat som ansvarig mäklare vid förmedling av den aktuella bostadsrätten men att de av angivna skäl valt att gå förbi mäklaren och i stället kontakta dennes chef på mäklarföretaget.

Ansvarsnämnden finner ej mot mäklarens egna uppgifter visat att han från sin chef fått sådana instruktioner att skäl funnits att invänta ytterligare kontakter innefattande konkret bud från anmälaren innan han medverkade till att överlåtelseavtal tecknades med den spekulant som lämnat högsta bud. Oavsett om anmälarens uppgifter om vad som sagts vid kontakterna med mäklarens chef är riktiga eller ej, anser Ansvarsnämnden sig inte kunna lasta mäklaren för detta. Risken för att de besked som lämnats till mäklarens chef inte nått fram till mäklaren anser Ansvarsnämnden i förevarande fall måste ligga på anmälaren själv, som medvetet valt att gå förbi den ansvarige mäklaren. Då det sålunda kan konstateras att något bud på bostadsrätten inte lämnats till mäklaren förrän efter det att bindande överlåtelseavtal tecknats med annan spekulant, anser Ansvarsnämnden inte skäl föreligga att uttala någon kritik mot den anmälda mäklaren och ärendet avskrivs därför utan vidare åtgärder. *(Beslutsdatum 2000-03-24)*

AN 1/00

Fråga om mäklarens ansvar för uppgift i objektsbeskrivning och prövning beträffande fel och brister i den utförda mäklartjänsten.

I ingiven anmälan har klaganden yrkat ersättning för ekonomisk skada som uppkommit genom att anmälaren, tillika säljaren, efter medling utgivit 25.000 kronor till köparna. Det noteras att fastighetsmäklaren ersatt kostnaderna för medling och återbetalt den del av provisionen som erlagts på belopp motsvarande av vad säljaren utgivit till köparna.

Bakgrunden till anmälarens krav är en uppgift om den aktuella fastigheten i objektsbeskrivningen. Det kan konstateras att byggnaden på fastigheten är försedd dels med en gaspanna från 1964 och dels med en elpanna installerad 1983. Säljaren har upplyst mäklaren om pannornas ålder och att gaspannan senast var inkopplad 1983-84. Vidare har uppgift lämnats att gaspannans vattenförbindelse med värmesystemet är avstängd endast med en kran och att den därmed kan kopplas in direkt och att även gastillförseln är avstängd utan pluggning.

Det har också upplysts att gasrören till huset byttes ut 1968. Mot bakgrund av den erhållna informationen skrev fastighetsmäklaren i objektsbeskrivningen "gaspanna äldre modell, användes ej i dag, dock funktionsduglig". Fastighetsmäklaren översände objektsbeskrivningen till säljaren för kontroll och för synpunkter. Den aktuella uppgiften berördes inte av säljaren, som efter några justeringar godkände objektsbeskrivningen. Efter kontraktsskrivningen lät köparna besiktiga fastigheten inklusive provtryckning av skorstenen. Provtryckningen visade att skorstenen var otät. Besiktningsmannen påpekade också, vilket naturligtvis köparna själva kunnat iaktta, att båda pannorna är gamla.

Tvist uppkom då köparna menade att man genom uppgiften i objektsbeskrivningen utlovats dubbla uppvärmningssystem och krävde att säljaren skulle bekosta en fullgod gasuppvärmning inklusive tätning av skorstenen. Klaganden gör gällande att skada uppkommit därför att mäklaren infört den aktuella skrivningen i objektsbeskrivningen. Vidare att mäklaren borde ha insett att köparna skulle kunna komma att använda formuleringen på sätt som skett och att mäklaren bort inse att en gammal avställd gaspanna inte skall beskrivas som funktionsduglig. Mot dessa påståenden har mäklaren invänt att anmälaren till honom uppgivit att byggnaden varit försedd med dubbla uppvärmningssystem, dels genom direktverkande el samt dels genom en äldre gaspanna, som inte varit i bruk sedan 1984 men som var funktionsduglig.

Ansvarsnämnden konstaterar, mot bakgrund av lämnad information, att köparnas förväntningar på gaspannan och dess funktion måste vara mycket lågt ställda. Uppgiften om funktionsduglighet understryker detta. Inte desto mindre kan uppgiften uppfattas som en garanti men garantin kan inte anses omfatta mer än vad som angivits, vilket innebär att skorstenen inte omfattas. Det bör också noteras att den aktuella gaspannans funktion, såvitt Ansvarsnämnden är bekant, inte kunnat prövas med avseende på sin funktion p.g.a. otät skorsten. Mot bakgrund av mäklarens bestridande av ansvar, säljarens egna uppgifter om gaspannan, mäklarens uppgifter om säljarens information och det faktum att objektsbeskrivningen godkänkts i föreliggande skick på den aktuella punkten, finner Ansvarsnämnden inte anledning att rikta kritik mot mäklarens formulering i objektsbeskrivningen.

Klaganden begär också att Ansvarsnämnden prövar brister i mäklartjänsten, då klaganden vill ha nedsättning av mäklarens provision.

Beträffande brister i mäklartjänsten gör säljaren gällande att dessa vidlåder annonseringen, visningarna, handläggningarna av kontraktsskrivningen och bristande tillgänglighet och kontakt. Beträffande påstående om fel i annonseringen, har mäklaren presenterat förklaringar som får anses godtagbara. Ansvarsnämnden konstaterar också att fel rättats även om detta, enligt Ansvarsnämndens uppfattning, bort kunnat ske snabbare. Anmälaren anför att fastigheten annonserats med adress, trots att överenskommelse skett om motsatsen. Mäklaren har inte bemött påståendet. Av annonskopior framgår att fastighetens adress angivits i annonser, då annonsen också innehåller tid om visning. Det är Ansvarsnämndens uppfattning att en överenskommelse om annons om visning med en säljare också måste innehålla en överenskommelse om att i annonsen uppge den aktuella adressen för visningen. Klagomålet beträffande visningarna gäller även att mäklaren endast varit närvarande vid tre tillfällen av sju genomförda visningar. Mäklaren har i svaromål uppgivit att han inte vid något tillfälle avböjt från att visa fastigheten, utan att han vid några tillfällen p.g.a. andra uppdrag ej skulle ha kunnat vara tillgänglig. Han har vid dessa tillfällen frågat anmälaren om visning ändå skulle kunna genomföras med bistånd från anmälaren, vilket denna, enligt mäklarens uppfattning accepterat. Mot bakgrund av vad som anförts anser Ansvarsnämnden inte visat att fastighetsmäklaren brustit i sina skyldigheter.

Beträffande klagomålet om bristande tillgänglighet och kontakt, kan först noteras att förmedlingsarbetet slutfördes i början av juli månad, då också mäklarens planerade semester påbörjades. Kritiken gäller särskilt anmälarens önskemål om att fastighetsmäklaren eller representant för denne skulle delta vid besiktning av fastigheten. Mäklaren har tillbakavisat anmälarens påståenden och för Ansvarsnämnden uppgivit att anmälaren haft del av såväl telefonnummer till mäklarens sommarbostad som mobil-telefoner. Mäklaren

uppgger också att det förekommit kontakter mellan honom både från anmälaren och från köparna. Det har också från mäklarens sida anförts att det funnits fastighetsmäklare på fastighetsbyrån och att anmälaren inte heller tagit någon kontakt med byrån. Med hänsyn till vad som redovisats, finner Ansvarsnämnden inte anledning att rikta någon kritik mot mäklaren i berört hänseende.

Beträffande kontraktsskrivningen avseende den aktuella fastigheten, anför anmälaren att kontraktet innehöll en besiktningssklausul och att den tidsfrist som givits köparna för besiktning inte hade diskuterats. Anmälaren som uppgivit att hon kände sig överrumplad undertecknade ändå kontraktet. Detta översändes sedan via post till köparna för deras underskrift. Några dagar senare framkom vid kontakt mellan köparna och mäklaren att köparna önskade göra justeringar i det avtal som redan underskrivits av säljaren. Fastighetsmäklaren uppgger att han informerat köparna angående den rättsliga innebörden av justeringarna. Mäklaren uppgger vidare att han haft för avsikt att gå igenom de justeringar köparna verkställt i köpekontraktet men att anmälaren förekommit honom och hämtat kontraktet på fastighetsbyrån. Enligt anmälaren har mäklaren uppgivit att han gått med på köparnas ändringar i avtalet för att köpet skulle bli av.

Ansvarsnämnden ser allvarligt på det inträffade, eftersom det är mäklarens uppgift att efter slutförda förhandlingar dokumentera parternas överenskommelse i köpekontraktet. Händelseförloppet pekar på att kontraktet tillkommit innan köpeförhandlingarna slutförts. Ansvarsnämnden konstaterar att formkravet vid köp av fast egendom inte endast utgör krav på skriftlighet utan dessutom att samstämmiga partsviljor redovisas. Den juridiska innebörden av köparens ändring i kontraktet är att denne avslår anmälarens erbjudande och att köparen därefter utfärdar ett nytt anbud. I juridisk mening föreligger därför inte något mellan parterna bindande avtal om överlåtelse av den aktuella fastigheten. Avtal om överlåtelse kom i stället att träffas först genom det köpebrev som sedermera utfärdats. Det har ålegat fastighetsmäklaren att tillse att ett nytt avtal kom till stånd, eftersom det inte i den uppkomna situationen går att åberopa anmälarens passivitet. Eftersom något gällande köpekontrakt inte förelagat mellan parterna, gäller inte heller vad som där angivits beträffande fastighetens skick. Ansvarsnämnden finner sig också föranlåten att påpeka att den kombination av besiktning och friskrivning som mäklaren föreslagit i kontraktet är behäftad med sådana brister att det är tveksamt om friskrivningen skulle ha godtagits efter prövning i domstol i anledning av tvist mellan parterna.

Ansvarsnämnden anser att fastighetsmäklaren, när det gäller handläggningen av kontraktsskrivningen inte förfarit med den noggrannhet och det omdöme som normalt bör kunna förväntas. Ansvarsnämnden beslutar att mäklarens handlande i denna del inte är förenligt med god mäklarsed. Ansvarsnämnden gör dock den bedömningen att någon ekonomisk skada för anmälaren inte uppkommit, varför ärendet inte föranleder Ansvarsnämnden att vidta ytterligare åtgärder. *(Beslutsdatum 2000-03-24)*

AN 2/00

Fråga om förmedling omfattat såväl tomt som entreprenad och fastighetsmäklarens ansvar

Den i ärendet anmälde fastighetsmäklaren har marknadsfört en obebyggd tomt med förslag från säljaren beträffande lämplig byggnad att uppföra på tomten. Det noteras att uppdragsgivaren, ett mindre byggföretag, som villkor för försäljningen också fordrade av en köpare av fastigheten att denne undertecknade ett entreprenadavtal med byggföretaget för uppförande av byggnad på fastigheten. Anmälarna visade intresse för fastigheten och hänvisades av fastighetsmäklaren vidare till byggföretaget beträffande upprättande av entreprenadkontraktet. Anmälarna vill med sin anmälan att Ansvarsnämnden prövar huruvida mäklaren kan anses ha följt god mäklarsed och om mäklaren på ett objektivet sätt tillvaratagit anmälarnas intresse.

Ansvarsnämnden konstaterar att skriftväxlingen i ärendet i stor omfattning rör frågor som berör förhållanden mellan anmälarna och byggföretaget. Det gäller frågor t.ex. om byggföretagets och dess företrädares seriositet, frågor om entreprenadkontraktets innehåll, om entreprenadkontraktets giltighet och anmälarnas rätt att häva entreprenadkontraktet och återfå erlagd handpenning. Ansvarsnämnden konstaterar att dess uppgift är att

bedöma fastighetsmäklarens handlande i den aktuella förmedlingssituationen.

Anmälarna gör beträffande mäklaren gällande att hans marknadsföringshandlingar gav intryck av att förmedlingsuppdraget omfattade såväl fastigheten som entreprenaden och att man därför förlit sig på att mäklaren också skulle biträda, informera och ge råd beträffande entreprenaden. Fastighetsmäklaren har mot detta invänt att han redan vid den första kontakten med anmälarna och vid flera tillfällen därefter informerat om att hans uppdrag enbart var förmedling av själva tomten och att han i övrigt inte hade vare sig ansvar eller kunskaper utan hänvisade till byggföretaget.

Ansvarsnämnden har vid prövning av ärendet funnit att fastighetsmäklarens förmedlingsuppdrag enbart omfattat fastigheten och att uppgiften varit att anvisa intresserade spekulanter till byggföretaget. Detta styrks också av anmälarnas egna uppgifter om att mäklaren hänvisat till representanter för byggföretaget.

Ansvarsnämnden konstaterar vidare att en fastighetsmäklare inte ansvarar för ett byggföretags eller en entreprenörs fullgörande av ingångna avtal. Det ställs inte heller krav på fastighetsmäklare att denne skall besitta kunskaper beträffande entreprenader, så att fastighetsmäklare kan lämna adekvat rådgivning. Den kritik som kan riktas mot fastighetsmäklaren i det aktuella fallet är att marknadsföringsmaterialet bort utformats på ett sådant sätt att det tydligare framkommit att fastighetsmäklarens förmedling enbart omfattade tomtmarken. Fastighetsmäklaren borde dock härutöver ha lämnat anmälarna rådet att anlita expert för bedömning av entreprenadavtalet om de inte själva besuttit erforderliga kunskaper. Fastighetsmäklarens ansvar och skyldigheter kan dock i det aktuella fallet inte utsträckas till att omfatta rådgivning beträffande säljarens förhållanden eller rådgivning beträffande entreprenadavtalet. Det som förevarit i ärendet ger inte anledning för Ansvarsnämnden att uttala att fastighetsmäklaren skött sitt uppdrag med avvikelse från vad som kan anses vara god mäklarsed. Ansvarsnämnden beslutar därför lämna ärendet utan vidare åtgärd.

(Beslutsdatum 2000-03-24)

AN 3/00

Ifrågasatt förmedling utan uppdrag

Anmälaren gör gällande att den aktuella fastighetsmäklaren marknadsförde en fastighet med förslag till byggnation utan uppdrag. Det påstås i ärendet att uppgiften härrör från fastighetsägaren tillika det byggföretag som avser att uppföra byggnaden. Klagandena har noterat att fastigheten varit utannonserad av fastighetsmäklaren på Internet och att klagandena återfunnit broschyrer i broschyrställ på mäklarens kontor.

Fastighetsmäklaren har i svarsskrivelse tillbakavisat påståendena att förmedling skett utan uppdrag. Ansvarsnämnden kan konstatera att fastighetsmäklaren haft ett förmedlingsuppdrag och att detta uppsagts. Av uppdraget framgår att uppsägningstiden är tio dagar. Det förhållande att Internet-annonsen fortfarande fanns kvar fem dagar efter uppdragets upphörande, är inte, med beaktande av mäklarens förklaringar, så anmärkningsvärt att Ansvarsnämnden finner anledning att klandra fastighetsmäklaren. Beträffande broschyrmaterialet som återfunnits i mäklarens broschyrställ ca två månader efter det att förmedlingsuppdraget upphört, pekar detta endast på att rutinerna för utsortering av marknadsföringsmaterial brustit. Fastighetsmäklaren har beklagat det inträffade och uppgivit att nya rutiner införts på kontoret.

Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd beslutar att ärendet kan avskrivas från vidare åtgärd.

(Beslutsdatum 2000-03-24)

Fråga om provisionstvist mellan ledamöter – skiljenämndsprövning

Prövningen i ärendet har begärts av fastighetsmäklare A, som också erhållit provision i enlighet med mellan honom och uppdragsgivaren träffad överenskommelse. Provisionsanspråk har även framställts från fastighetsmäklare B och kontakter har förekommit mellan mäklarföretagen utan att dessa lett till någon uppgörelse om fördelning av provisionen. Sedan mäklare B tillställt säljaren ett förnyat krav har fastighetsmäklare A begärt prövning av ärendet hos skiljenämnden. Såväl fastighetsmäklaren A som B har i skrivelser till skiljenämnden redogjort för sina ståndpunkter samt bifogat kopior av förmedlingsuppdrag, köpehandlingar och andra i ärendet relevanta dokument.

Av handlingarna i ärendet framgår inledningsvis följande.

Den 13 juli 1999 fick mäklare A skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Uppdraget gällde tills vidare och var förenat med ensamrätt till den 13 oktober 1999. Med bistånd av en mäklarkollega på mäklarföretaget anvisade mäklare A familjen S som spekulant på fastigheten den 10 november 1999. Familjen S bjöd inledningsvis 625.000 kronor för fastigheten, vilket inte accepterades av säljaren. Den 13 november 1999 tecknade mäklare B skriftligt tillsvidareuppdrag med säljaren vilket var förenat med ensamrätt från den 16 november 1999 till den 16 februari 2000. I uppdragsavtalet var antecknat att uppdragsgivaren upplyste om att annan fastighetsmäklare tidigare anlåtats för förmedling av objektet. Enligt köpekontrakt av den 25 november 1999 köpte familjen S fastigheten för en överenskommen köpeskillning om 710.000 kronor. Köpekontraktet upprättades av mäklare A.

Mäklare A har i anmälan till skiljenämnden anfört bl.a. följande.

Sedan familjen S först höjt sitt bud till 675.000 kronor och detta nekats av säljaren, träffades mäklare A:s kollega, familjen S och säljaren den 18 november 1999 på mäklarkontoret, varvid familjen S höjde sitt bud till 710.000 kronor. Sedan mäklare A:s kollega erbjudit en reduktion på förmedlingsprovisionen om 10.000 kronor förklarade sig säljaren beredd att godta det lämnade budet, dock under förutsättning att förhandling upptogs mellan mäklarföretagen avseende rätten till provision. – Vid kontakt mellan mäklaren A:s kollega och mäklare B, förklarade mäklare B att hon med stöd av föreliggande ensamrättsuppdrag ansåg sig berättigad till halva den med uppdragsgivaren avtalade provisionen eller 2,5% av köpeskillingen. Mäklare A klagade för säljaren att enbart en provision kan komma att utgå och sedan detta dokumenterats i separat avtal, accepterade säljaren definitivt budet om 710.000 kronor och köpekontrakt upprättades och undertecknades inledningsvis av spekulanten S och någon dag senare av säljaren. – Vid de diskussioner som förts mellan mäklarföretagen, har mäklare B vidhållit sin rätt till 2,5% av köpeskillingen. Mäklare B har härefter till uppdragsgivaren överlämnat en faktura på 17.750 kronor, och senare en påminnelse med hot om att utebliven betalning medför att ärendet går vidare till kronofogdemyndighet. – Mäklare A anser sig berättigad till hela provisionen och anser att mäklare B ej agerat i enlighet med god mäklarsed då ensamrättsavtal tecknats med säljaren trots att hon känt till att mäklare A var inne i ett förhandlingsskede och på väg att slutföra affären.

Mäklare B har i yttrande i ärendet anfört bl.a. följande.

Uppdragsgivaren besökte mäklarkontoret den 10 eller 11 november 1999 och undrade om mäklare B kunde förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Uppdragsgivaren berättade att han under en längre tid haft fastigheten till försäljning hos mäklare A men att denne misslyckats med att hitta en köpare. Mäklare A hade dessutom åkt på semester i fjorton dagar och meddelat uppdragsgivaren detta dagen före avresan. Man kom överens om att träffas på fastigheten den 13 november, för att då bestämma om mäklare B skulle ta in fastigheten till försäljningen. Man träffades på fastigheten den aktuella dagen, varvid uppdragsgivaren bl.a. på nytt berörde att han tidigare lämnat ett förmedlingsuppdrag till mäklare A men sa att ensamrätten gått ut i

oktober samt att uppdraget var uppsagt. Mäklare B hade med sig ett skriftligt uppdragsavtal, förberett med en uppdragstid från den 13 november 1999 till den 13 februari 2000. Då säljaren berättade att mäklare A:s kollega varit ute och visat fastigheten några dagar tidigare, kom man överens om att istället ange uppdragstiden i förmedlingsuppdraget till mellan den 16 november 1999 och den 16 februari 2000 och att uppdragsgivaren skulle kontakta mäklare A:s kollega på måndagen den 15 november för att undersöka med denne om man hade någon spekulant man ville förhandla färdigt med innan mäklare B påbörjade sitt uppdrag. – Måndagen den 15 november kontaktade uppdragsgivaren mäklare B:s kontor och meddelade att förmedlingsarbetet kunde påbörjas enligt ensamrättsavtalet. Han uppgav då att han talat med mäklare A:s kollega som sagt att han inte trodde att det skulle bli affär med någon av de spekulanter som mäklare A haft. Kollegan förbehöll sig inte heller någon rätt till provision om det framdeles skulle bli affär med någon av mäklare A anvisad spekulant. Den 18 eller 19 november kom uppdragsgivaren in på mäklare B:s kontor och meddelade att han fått ett bud på fastigheten från mäklare A:s kollega. Mäklare B uppgav då för uppdragsgivaren att man ansåg att mäklare A haft skyldighet att ta kontakt med mäklare B eftersom hon då erhållit ensamrättsavtal med rätt till provision vid en försäljning. Någon kontakt togs emellertid inte från mäklare A. Några dagar senare i samband med att säljaren och spekulanten sammanträffade för att diskutera en försäljning ringde mäklare A:s kollega upp för att diskutera provisionsproblematiken, varvid mäklare B påtalade att man ansåg sig ha rätt till provision p.g.a. ensamrättsavtalet, men erbjöd sig att dela provisionen med mäklare A. Detta erbjudande avisas av mäklare A:s kollega. – Förnyad diskussion upptogs med mäklare A den 24 november då denne ringde upp mäklare B. Mäklare B vidhöll då att hon ansåg att det var rimligt att hon erhöll 2,5 % i provision, men mäklare A sa sig inte vilja dela på provisionen. – Den 25 november träffades köpare och säljare och undertecknade avtal om köp av fastigheten. Avtalet hade en besiktningssklausul och ett lånevillkor. Lån var enligt uppgift från mäklare A redan beviljade vid köpetillfället och besiktning genomfördes utan anmärkningar. – Den 13 december 1999 överlämnade mäklare B en provisionsfaktura om 2,5% av köpeskillingen till uppdragsgivaren, för att sätta press på mäklare A. Samma dag som fakturan hade förfallodag, den 23 december, ringde mäklare A och meddelade att han sökt nå Mäklarsamfundet för att få hjälp att lösa tvisten men att det var stängt för julhelgen. Mäklare B upplevde att mäklare A försökte nonchalera henne. Den 30 december skickade mäklare B därför en betalningspåminnelse till säljaren. – Den 17 januari förklarade sig mäklare B på uppmaning av Mäklarsamfundet beredd att avstå från fortsatta indrivningsåtgärder eftersom ärendet anmälts till skiljenämnds-förfarande. – Sammantaget anser sig mäklare B berättigad till 2,5 % i provision med stöd av träffat ensamrättsavtal och då mäklare A i samband med uppsägning inte förbehållit sig rätt till provision avseende viss spekulant.

Skiljenämndens bedömning

Av handlingarna i ärendet framgår att fastighetsmäklare A erhållit uppdragsgivarens skriftliga uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Vid en tidpunkt då ensamrätten löpt ut men uppdraget alltså löpte utan ensamrätt har mäklare A, med bistånd av sin kollega, anvisat spekulanten S som sedermera köpt fastigheten. Då ett klart orsakssamband föreligger mellan försäljningen och de förmedlingsåtgärder mäklare A vidtagit finner Ansvarsnämnden klarlagt att mäklare A i förhållande till uppdragsgivaren är berättigad till överenskommen förmedlingsprovision. Beträffande mäklare B är det klarlagt att hon skriftligen fått i uppdrag att med ensamrätt förmedla försäljning av den aktuella fastigheten och att försäljning kommit till stånd vid en tidpunkt då ensamrätten var i kraft. I formell mening skulle därmed även mäklare B vara berättigad till provision.

Enligt skiljenämndens uppfattning har emellertid mäklare B:s ensamrättsuppdrag tillkommit på ett sätt som inte är godtagbart enligt god mäklarsed och inte heller står i överensstämmelse med intentionerna i Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler. Då mäklare B kontaktades av uppdragsgivaren informerades hon om att uppdragsgivaren tidigare anlitat mäklare A och att förmedlingsåtgärder innefattande bl.a. kontakter med spekulant S alltså pågick. Att annan mäklare tidigare anlitats har också antecknats i det skriftliga förmedlingsuppdraget till mäklare B erhållit.

Mäklare B har visserligen uppmanat uppdragsgivaren att ta kontakt med mäklare A:s kollega för att få besked

om någon intresserad spekulant kvarstod, och enligt uppgift fått säljarens besked att så ej var fallet. Skiljenämnden finner det emellertid inte acceptabelt att mäklare B enbart överlämnat till uppdragsgivaren att muntligen förhöra sig om detta. Rätteligen borde mäklare B antingen själv ha efterhört med mäklare A om att dennes förmedlingsåtgärder avslutats och vilka spekulanter han ansett sig ha anvisat under uppdragstiden eller ha tillsett att sådan information skriftligen hade lämnats uppdragsgivaren från mäklare A i en s.k. spekulantförteckning. Därefter borde angiven spekulant ha undantagits från ensamrätten.

Mäklare B har istället utan säker information om att mäklare A:s förmedlingsarbete avslutats och vilka spekulanter denne anvisat, förmått uppdragsgivaren att ingå ensamrättsuppdrag utan reservation för den tidigare mäklarens anvisade spekulanter, såsom spekulanten S. Det kan hållas för visst att uppdragsgivaren med insikt om de problem som nu uppkommit, inte skulle ha lämnat mäklare B sådant ensamrättsuppdrag. Skiljenämnden noterar också att försäljning kommit till stånd endast en kort tid efter det att mäklare B:s uppdrag påbörjats och utan att några mer omfattande förmedlingsansträngningar hunnit vidtas från mäklare B:s sida.

Med hänsyn till det anförda beslutar skiljenämnden skäligt att med bortseende av mäklare B:s ensamrätt, tilldela mäklare A hela den omtvistade provisionen. Vid denna utgång är mäklare B förpliktad att utge kostnaden för skiljenämndens förfarande, 5.000 kronor. *(Beslutsdatum 2000-03-24)*

AN 5/00

Fråga om mäklaren framfört bud i vederbörlig ordning samt handhavande av anförtrodda nycklar

I ärendet aktuell fastighetsmäklare har haft i uppdrag att förmedla försäljning av en bostadsrättslägenhet om 300 kvm i centrala Stockholm. Förmedlingsuppdraget, som upprättats skriftligen, har gällt tills vidare från den 22 april 1999 och varit förenat med ensamrätt från nämnda datum till den 21 juli 1999. I förmedlingsuppdraget har bl. a. angivits ett utgångspris om 7.500.000 kronor och att detta utgångspris kan komma att överskridas eller underskridas efter överenskommelse med uppdragsgivaren.

Anmälaren, tillika säljaren till bostadsrätten, har i huvudsak anfört följande.

Bostadsrätten utbjöds inledningsvis till 7,5 miljoner kronor. Inför hösten föreslog mäklaren att priset skulle sänkas till 6 miljoner kronor, för att på så sätt få igång en budgivning och ”jobba uppåt”. Förslaget accepterades av anmälaren. Mäklaren informerade sedan anmälaren fortlöpande om diverse angelägenheter. Mäklaren nämnde att han visat lägenheten för en dam, som var ”lite speciell”. Damen kom även på tal senare då mäklaren berättade att damen vill ha direktkontakt med anmälaren varvid mäklaren betecknade damen som ”snurrig”. – I september månad informerade mäklaren anmälaren om olika bud på lägenheten mellan 5,4 miljoner kronor och 6 miljoner kronor. Det sista budet informerades anmälaren om den 24 september 1999, varvid mäklaren också uppgav att spekulanten vill skriva kontrakt samma dag. Anmälaren frågade då mäklaren hur det gick med ”den där damen”, varvid mäklaren svarade ”hon har inte ens sett våningen och är därför ingenting att bry sig om”. – Mäklaren informerade också om att han låg hemma i influensa, men hade möjlighet att befinna sig på mäklarkontoret kl. 15.00 för att skriva kontrakt. Då anmälaren tvekade och ville överväga om man inte ska vänta lite och se om det inte kan komma ytterligare bud, rekommenderade mäklaren mycket bestämt att anmälaren skulle acceptera budet. – Anmälaren och hans fru infann sig på mäklarens kontor kort före avtalad tid, för att ha tillfälle att prata med mäklaren en stund innan köparen skulle komma. Anmälaren bad då mäklaren att ytterligare en gång ringa till de spekulanter som fanns, för att meddela att bostadsrätten är på väg att säljas. Mäklaren hänvisade då till sin långa erfarenhet som mäklare och bedömningen att det inte finns mer att hämta. – Då köparen infunnit sig bereddes parterna att sitta ner tillsammans och resonera kring köpekontraktet, varefter kontrakt skrevs under av båda parter. – Några dagar senare, då anmälaren befann sig i London ringde mäklaren plötsligt och lät nervös. Han berättade att den ”snurriga damen” var väldigt upprörd, varför han vill varna anmälaren att hon kan komma att ringa till anmälaren. – Då anmälaren ytterligare några

dagarna senare kom hem från London hade han tillskrivits av två namngivna personer och anmälnaren fick klart för sig att den ena var den dam mäklaren tidigare talat om. I brevet uttryckte det namngivna paret sin stora besvikelse över att inte ha fått delta i budgivning, trots att de till mäklaren och mäklarens chef framfört att man var mycket intresserad och under alla förhållanden ville bjuda över samtliga befintliga bud. – Vid ett senare möte på mäklarkontoret har mäklarens chef vitsordat att han vid kontakter med det namngivna paret tillförsäkrat dessa att inget skulle komma att hända med bostadsrätten, utan att de beretts tillfälle att vara med i budgivningen. De hade också informerats om att mäklaren var sjuk på fredagen och inte skulle vara på kontoret förrän tidigast måndagen den 27 september. – Genom mäklarens agerande har det namngivna paret hindrats att framföra sitt bud, vilket medfört att anmälnaren orsakats skada.

Anmälnaren anser det vidare oäktsamt av mäklaren att nyckeln till lägenheten lånats ut, utan anmälnarens vetskap och framhållit att han funnit det kränkande att det för honom okända personer, utan hans vetskap, befunnit sig i lägenheten. Lägenheten har visserligen inte vid tillfället varit fullt möblerad men det lär ha funnits ett flertal föremål av obestridligt värde, såsom tre större oljemålningar, ett par akvareller samt tre orientaliska mattor och några mindre konstföremål – allt till ett uppskattat värde om 2-300.000 kronor.

Mäklaren har i yttrande i ärendet tillbakavisat den framförda kritiken och ifråga om den diskussion som förts med anmälnaren om en dam som anmält intresse för lägenheten, hävdar att den dam som i ett tidigt skede betecknats som ”snurrig” är en annan dam än den som efter köpet tillskrivit säljaren tillsammans med sin make. – Det par som tillskrivit anmälnaren, har vid sina kontakter med mäklaren inte visat ett aktivt köpintresse och inte heller lagt något konkret bud som mäklaren kunnat framföra till säljaren. Mäklaren har mot den bakgrunden ansett att han noggrant bearbetat samtliga intressenter inför den förestående kontraktsskrivningen, vilket också är skälet till att han på fråga från anmälnaren informerat om att bearbetningen av spekulanterna redan verkställts, utan att något högre bud framkommit.

Vad gäller den kritik som framförts angående handhavandet av anförtrodda nycklar till lägenheten har mäklaren vitsordat att nycklarna mot kvittering lånats ut till det i ärendet omnämnda paret men att det i sammanhanget är att beakta att lägenheten inte var bebodd och enligt mäklarens minnesbild enbart innehöll enklare möbler av ett sammanlagt ringa värde. Mäklaren har vidare framhållit att han inte erhållit några speciella instruktioner i fråga om på vilket sätt lägenheten skulle marknadsföras eller förevisas i samband med förmedlingsuppdragets ingående.

Sammantaget har mäklaren bestritt att han förfarit oäktsamt eller vårdslöst i samband med den aktuella förmedlingen.

Ansvarsnämnden, som antecknar att ärendet handlagts parallellt med ärende AN 4/99, gör i nu aktuellt ärende följande bedömning.

I likhet med vad Ansvarsnämnden funnit i ärendet AN 4/99 anser Ansvarsnämnden inte visat att mäklaren brustit i sin skyldighet att framföra bud i vederbörlig ordning, då det enligt Ansvarsnämndens uppfattning inte kan anses klarlagt annat än att ett konkret bud från det namngivna paret, lämnats först efter det att köpekontrakt tecknats med annan spekulant. Ansvarsnämnden anser inte att de kontakter som ostridigt förevarit mellan paret och mäklaren varit sådana att mäklaren, trots att dessa inte förmåtts lämna ett konkret bud, haft att informera anmälnaren om de kontakter som förevarit.

Vad däremot gäller den kritik som framförts beträffande handhavandet av anförtrodda nycklar till lägenheten, anser Ansvarsnämnden det inte vara förenligt med god mäklarsed att mäklaren, utan att inhämta ett godkännande från uppdragsgivaren, låter en spekulant förfoga över nycklar till lägenheten på sätt som skett i förevarande fall. Ansvarsnämnden noterar att uppgifterna går isär i fråga om värdet av de möbler och inventarier som vid visningstillfället funnits i lägenheten men konstaterar att mäklarens agerande oavsett vilket inte kan anses godtagbart.

För sitt agerande härvidlag skall mäklaren sålunda kritiseras men Ansvarsnämnden finner, förutom detta påpekande, inte skäl att vidta någon ytterligare åtgärd i ärendet. (Beslutsdatum 2000-03-24)

AN 6/00

Fråga om förmedling av fastighet ägd av dödsbo

Den i ärendet aktuella fastighetsmäklaren blev kontaktad av Britt K, som förklarade att hon var en av fyra dödsbodelägare i ett dödsbo som hade för avsikt att sälja en i dödsboet ingående fastighet till ett marknadsmässigt pris. Hon ville därför efterhöra om mäklaren var beredd att åta sig uppdraget att förmedla försäljning av fastigheten. Mäklaren förklarade att han kommande helg hade planerat att ha annons och visning av andra fastigheter och eventuellt också kunde få med den aktuella fastigheten i sin annonsering. Några dagar senare ringde mäklaren tillbaka till Britt K och bekräftade att fastigheten kunde annonseras ut och visas påföljande lördag, den 15 januari 2000. Mäklaren uppmanade samtidigt Britt K att förse honom med en förteckning över delägarna i dödsboet, vilken Britt K då faxade till mäklaren samma dag. Dagen därpå, den 12 januari 2000, skickade mäklaren via post ut separat uppdragsavtal till samtliga fyra delägare i dödsboet. Samma dag som fastigheten sedermera var utannonserad blev mäklaren kontaktad av en av de övriga dödsbodelägarna, tillika anmälarer, som uppgav att hon för egen del inte godkänt att fastigheten utannonserades och inte heller önskade att moderns fastighet skulle säljas – i vart fall inte innan bouppteckningen efter modern förrättats.

Efter att ha vidtalat de övriga dödsbodelägarna genomfördes visningen den 15 januari 2000 som planerat och även ytterligare en visning den 21 januari 2000. Vid nämnda visningar hade mäklaren fått åter tre av de skriftliga förmedlingsuppdragen, vederbörligen undertecknade av respektive delägare, däremot inte det som skickats till anmälarer. - Inför visningen den 21 januari 2000 var anmälarer i kontakt med mäklaren och uppgav att hon hade för avsikt att lösa ut sina syskon och behålla villan och därför avsåg att infinna sig vid den planerade visningen. Visningen genomfördes också i hennes närvaro tillsammans med ett antal andra utomstående spekulanter på fastigheten. - Efter visningen avtalade anmälarer tid med mäklaren för att diskutera ett köp av fastigheten. Vid detta tillfälle tillhandahöll mäklaren en sedvanlig boendekostnads kalkyl samt diskuterade anmälarers förutsättningar för ett tänkt köp och möjligheter att erhålla lån. Genom mäklarers försorg togs därvid kontakt med den lokala FöreningsSparbanken. - Då anmälarer uppgivit att hon hade för avsikt att förvärva fastigheten och ville invänta bouppteckningsförrättningen lämnade mäklaren besked om detta till samtliga de spekulanter som anmält intresse för fastigheten. En av dessa lämnade ett bud på 685.000 kronor för fastigheten, vilket mäklaren vidarebefordrade till samtliga dödsbodelägare. Anmälarer förklarade då att hon var beredd att köpa fastigheten för 690.000 kronor. - Sedan bouppteckningsförrättningen ägt rum den 7 februari 2000 sammanträffade mäklaren med dödsbodelägarna på fastigheten för att få fortsatta instruktioner ifråga om försäljningen av fastigheten. I samband härmed undertecknade även anmälarer ett exemplar av det ursprungliga förmedlingsuppdraget som mäklaren haft med sig i kopia, varvid således samtliga dödsbodelägare undertecknat uppdragsavtalet. Därefter diskuterades anmälarers bud på 690.000 kronor, varvid budet förkastades från de övriga tre delägarna, som i stället förordade att fastigheten såldes till den spekulant som bjudit 685.000 kronor. Enighet om detta uppnåddes och köpekontrakt och köpebrev undertecknades sedermera av Britt K, för egen del och som befullmäktigt ombud för såväl anmälarer som de övriga två dödsbodelägarna.

Anmälarer har sammanfattningsvis kritiserat mäklaren för att han påbörjat sin förmedling av fastigheten innefattande annonsering utan hennes samtycke och således utan samtliga dödsbodelägares godkännande. Hon har vidare, som det förstås, kritiserat mäklaren för att han inte stoppat inplanerade visningar när han fått klart för sig att han inte hade godkännande från samtliga delägare för sina förmedlingsåtgärder. Slutligen har anmälarer gjort gällande att mäklaren utnyttjat det ansträngda läge i vilket anmälarer befann sig i anslutning till bouppteckningsförrättningen för att med hjälp av de övriga delägarna få igenom försäljningen till en

utomstående köpare.

Mäklaren har för sin del uppgivit att han inte blivit upplyst om att dödsbodelägarna inte var eniga om en extern försäljning utan tvärtom att han av Britt K fått uppgift om att alla dödsbodelägare var överens om en försäljning. Han har vidare framhållit att det tog tid innan han fick adresser och telefonnummer till samtliga dödsbodelägare och att han av det skälet inte fått insikt om anmälares inställning till försäljningen innan annonsering av fastigheten ägde rum. Beträffande genomförande av visningar har han förklarat att han tillfrågat de övriga dödsbodelägare som uppgivit att förmedlingsarbetet skulle fortgå och att han, såsom det får förstås, uppfattat att han även fått anmälares acceptans till detta sedan han klargjort att det inte blev tal om någon försäljning förrän efter det att bouppteckningen förrättats. Han har slutligen tillbakavisat påståendet att han utnyttjat anmälares pressade läge och i stället framhållit att han försökt vara henne behjälplig i hennes övervägande att förvärva fastigheten genom att upprätta boendekostnads kalkyl och varit henne behjälplig att etablera bankkontakt samt i efterhand hitta ett alternativt boende.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning.

En grundläggande förutsättning för mäklarens förmedlingsarbete är att han av uppdragsgivaren erhållit ett klart och entydigt förmedlingsuppdrag. Detta kommer till särskilt uttryck genom det krav på skriftligt uppdragsavtal som uppställs i fastighetsmäklarlagen. Kravet innebär även att uppdragsavtalet skall ha undertecknats av uppdragsgivaren och mäklaren. Enligt god mäklarsed skall detta ha skett innan mäklaren inleder sitt förmedlingsarbete. Då som i förevarande fall uppdragsgivaren är ett dödsbo med flera delägare eller fastigheten på annan grund samägs av flera personer, innebär kravet på uppdragsgivarens underskrift, att samtliga delägare för egen del eller via befullmäktigat ombud skall ha undertecknat uppdragsavtalet.

Ansvarsnämnden finner det i ärendet klarlagt att mäklaren inte till fullo iakttagit vad som ovan sagts, utan påbörjat förmedlingsarbetet och som ett led däri utannonserat fastigheten utan att dessförinnan ha erhållit skriftligt uppdragsavtal, undertecknat av samtliga dödsbodelägare.

Av utredningen framgår vidare att mäklaren också efter det att han fått full klarhet i att det rådde oenighet bland dödsbodelägarna i frågan om en försäljning av fastigheten fortsatt sina förmedlingsåtgärder och inte avstyrat de planerade visningarna av fastigheten.

Mäklarens nu redovisade handlande är inte förenligt med de krav som fastighetsmäklarlagen ställer på en mäklare. Den omständigheten att anmälares slutligen kommit att acceptera resultatet av det förmedlingsarbete som mäklaren utfört – i vilken del Ansvarsnämnden inte finner det styrkt att mäklaren på något otillbörligt sätt utnyttjat anmälares ansträngda läge eller i övrigt agerat i strid med god mäklarsed – kan inte medföra annat bedömande.

Med hänvisning till det anförda beslutar Ansvarsnämnden att uttala att mäklaren har handlat i strid med god mäklarsed. Ansvarsnämnden beslutar vidare att överlämna ärendet till Mäklarsamfundets Disciplinnämnd för åtgärd. (Beslutsdatum 2000-09-15)

AN 7/00

Fråga om mäklaren iakttagit god mäklarsed vid användning av friskrivningsklausul

Den i ärendet aktuella fastighetsmäklaren förmedlade i maj månad 1999 försäljning av en enplans villafastighet, ursprungligen byggd år 1942 men tillbyggd och renoverad 1952. Fastigheten var belägen på en drygt 5.000 kvm stor sjötomt. Säljare och uppdragsgivare var tre syskon som erhållit fastigheten i gåva från fadern. Uppdragsgivarna hade enbart sporadiskt använt fastigheten för fritidsboende och ingen av delägarna hade någon närmare kännedom om fastighetens skick då uppdraget lämnades till mäklaren. Redan i samband

med att förmedlingsuppdraget lämnades klargjorde uppdragsgivarna att fastigheten skulle säljas genom anbudsförfarande, något som mäklaren informerade om vid marknadsföringen av fastigheten bl.a. i objektsbeskrivningen där det antecknades att skriftliga anbud skulle lämnas till mäklar företaget senast viss angiven dag samt att säljaren förbehåll sig "fri prövningsrätt". Anmälarna var en av de spekulanter som inkom med skriftligt bud på fastigheten. Då de lämnat det högsta budet kallade mäklaren dem till kontraktsskrivning på sitt kontor. I det kontraktsförslag mäklaren därvid förberett fanns i § 14 "Fastighetens skick" intaget en generell friskrivningsklausul enligt vilken köparen förklarade sig godta fastighetens skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot säljaren p.g.a. fel eller brist i fastigheten. Efter genomgång av kontraktet på mäklarens kontor undertecknades detta av båda parter. En tid efter att köparna tillträtt fastigheten upptäckte köparna rötskador i bjälklaget och andra skador som enligt dem kostar ca 200.000 kronor att åtgärda.

Anmälarna har i ärendet sammanfattningsvis kritiserat mäklaren för att han till en början utbjudit fastigheten och infordrat anbud utan att säljarens begäran om friskrivning angivits. Anmälarna har vidare gjort gällande att mäklaren uppgivit att "huset var OK" och att det saknades anledning för köparna att låta undersöka fastigheten med egen besiktningsman, eftersom huset redan undersökts av sakkunnig person. Anmälarna har därvid uppgivit att man fäst avgörande tilltro till mäklaren, eftersom han arbetade vid en för anmälarna välkänd mäklarfirma och även innehade ett flertal förtroendeuppdrag i olika sammanhang. Anmälarna har vidare kritiserat mäklaren för att han först i samband med kontraktsskrivningen presenterat den friskrivningsklausul som kom att inflyta i avtalet och gjort gällande att klausulen smugits in i kontraktet på ett försåtligt sätt och utan att någon information om innebörden lämnats av mäklaren. Mäklarens enda åtgärd har enligt anmälarna varit att vid högläsning av kontraktets paragrafer göra en kortare paus i anslutning till att klausulen lästes upp. Slutligen har anmälarna kritiserat mäklaren för att han underlåtit att informera om möjligheten att teckna s.k. överlåtelseförsäkring.

Mäklaren har för sitt vidkommande tillbakavisat den framförda kritiken och därvid till en början framhållit att säljarens önskemål om friskrivningen inte framförts i samband med att anbudsunderlaget togs fram och presenterades, utan att önskemål om friskrivning framförts först inför kontraktsskrivningen. Mäklaren har vidare bestämt tillbakavisat påståendet att han skulle ha uppgivit att "huset var OK" eller att fastigheten skulle ha besiktigats av sakkunnig person och därtill framhållit att det varit uppenbart att fastigheten hade stort reparationsbehov. Vad gäller den i köpekontraktet intagna friskrivningsklausulen har mäklaren gjort gällande att han vid kontraktsskrivningstillfället inledningsvis informerat om att en friskrivningsklausul införlivats i köpekontraktet på säljarens begäran, samt därvid noggrant redogjort för klausulens rättsliga innebörd. Vidare har han framhållit att han i anslutning till att man gick igenom kontraktet innehåll på nytt uppehållit sig vid klausulen och då även lämnat utrymme för frågor och synpunkter från parternas sida. Beträffande frågan om information om överlåtelseförsäkring har mäklaren framhållit att sådan försäkringslösning vid försäljningstidpunkten inte kunde förenas med ett önskemål från säljaren om friskrivning av fastigheten.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning.

Inledningsvis konstateras att parterna är överens om att någon uppgift om att säljarna ville friskriva sig vid försäljningen inte redovisats i mäklarens marknadsföring eller det anbudsunderlag i övrigt som presenterats rörande fastigheten. Ansvarsnämnden finner dock inget skäl att i detta avseende ifrågasätta mäklarens uppgift att delägarkretsen i det inledande skedet av affären inte till honom framfört något önskemål om friskrivning. Omständigheterna är inte sådana att någon kritik kan riktas mot mäklaren i denna del. Inte heller ger utredningen i ärendet något stöd för anmälarnas påstående att mäklaren sagt att fastigheten var "OK" eller att mäklaren eljest lämnat någon utfästelse om fastighetens skick.

Enligt god mäklarsed måste det åligga mäklaren att omedelbart efter det att en säljares önskemål om friskrivningen framkommit informera den presumtive köparen om detta. Vikten av en sådan omedelbar information gör sig särskilt gällande om en budgivning ägt rum, eftersom en friskrivningsklausul typiskt sätt är ägnad att påverka priset på den överlåtna fastigheten i sänkande riktning. Ansvarsnämnden konstaterar att

mäklaren i förevarande fall inte handlat på nu angivet sätt utan valt att avvakta med att informera om säljarens önskemål till själva kontraktsskrivningen. Mäklaren har härigenom brutit mot god mäklarsed.

Då Ansvarsnämnden dock därutöver av utredningen i ärendet – och då särskilt den utsaga säljarens ombud lämnat - finner det styrkt att mäklaren vid kontraktsskrivningen informerat om säljarens önskemål om friskrivning liksom att mäklaren redogjort för den rättsliga innebörden av den intagna friskrivningsklausulen anser nämnden inte att en anmälan till Disciplinnämnden är påkallad.

Med hänvisning till det nu anförda och då någon kritik inte kan riktas mot mäklaren för att han inte informerat om s.k. överlåtelseförsäkring – detta eftersom denna försäkringslösning vid den aktuella tidpunkten inte kunde förenas med friskrivningsklausul – föranleder ärendet inte någon ytterligare åtgärd från Ansvarsnämndens sida. (Beslutsdatum 2000-09-15)

AN 8/00

Fråga om fastighetsmäklarens åtgärder och ansvar vid förmedling av en obebyggd skogsfastighet

Den aktuelle mäklaren har fått i uppdrag att förmedla ett markområde på 39 ha, som skall avstyckas och bilda en egen registerfastighet. Den blivande fastigheten är obebyggd och uppdraget är bl.a. därför att anse som förmedling av en kommersiell fastighet. Det kan konstateras att flera av de regler som uppställs i mäklarlagen beträffande konsumentskydd inte behöver iakttas vid förmedling av kommersiella objekt och att det ställs större krav på köparens och säljarens egna kunskaper när fråga är om överlåtelser av fastigheter för investeringsändamål.

Det kan konstateras att köparen – tillika klaganden - då fastigheten utannonserades, befann sig utomlands och att köpekontraktet undertecknats mellan parterna utan att klaganden återkommit och därför själv haft möjlighet att besiktiga skogsfastigheten. Klagandens beslutsunderlag har därför utgjorts av beskrivning på Internet; objektsbeskrivning med karta, en handling utvisande skogens fördelning och uppskattade värde samt en enkel avdelningsbeskrivning. Härutöver har förevarit ett antal e-mail, vari klaganden bl.a. presenterar sitt bud till säljaren och lämnar uppgiften att man sedan tidigare äger flera skogsfastigheter samt ber mäklaren kontakta klagandens bank för att lämna uppgifter beträffande fastigheten för att banken skall uttala sig om möjligheten till belåning.

Köpekontrakt undertecknades och först en tid därefter, i samband med den avtalade tillträdestidpunkten, återkom klaganden till Sverige. Klaganden genomförde en besiktning på fastigheten tillsammans med fastighetsmäklaren och en sakkunnig. Klaganden ansåg att fastighetsmäklarens uppgifter inte överensstämde med den reella situationen på fastigheten, bl.a. vad gällde avverkningsmöjligheter och markbeskaffenhet. Detta resulterade i att klaganden vägrade tillträda fastigheten och i stället ansåg sig ha rätt att häva köpet. Säljaren meddelade att han inte accepterade en hävning. Under de därefter följande månaderna fördes diskussioner mellan klaganden och säljaren via ombud innan klaganden meddelade mäklaren att man var beredda att fullfölja affären. Under dessa månader avvaktade mäklaren händelseförloppet utan egna initiativ. Eftersom klagandens agerande medfört att köpeskillingen inte betalats på avtalad tidpunkt, krävde också säljaren skadestånd och som säkerhet för sitt krav vägrade han att utlämna två pantbrev på sammanlagt 500.000 kronor, tillhöriga fastigheten.

Klaganden överförde resterande köpeskillning till mäklarens klientmedelskonto och en knapp månad senare utbetalade mäklaren köpeskillingen sedan säljaren deponerat de innehållna pantbreven i bank. Efter några veckor då pantbreven inte översänts trots att köpeskillingen erlagts, kontaktade mäklaren säljaren och fick då beskedet att pantbrevet inte kommer att utlämnas förrän det skadestånd säljaren betingat sig p.g.a. säljarens dröjsmål med tillträdet erlagts. Efter ytterligare ca 11/2 månad och utan att pantbreven överlämnats beslutade sig fastighetsmäklaren för att fullfölja det uppdrag han tidigare erhållit från klaganden, nämligen att söka

lagfart beträffande fastigheten. När ytterligare ett par månader förflutit lyckades fastighetsmäklaren, enligt egen uppgift, övertala den banktjänsteman som handhade pantbrevet att översända dem till honom, varefter dessa översändes till klaganden. Det hade då gått ca 5 månader sedan tillträdet och säljaren hade ännu inte medgivit att pantbrevet fick överlämnas. Mäklaren motiverar sitt handlande att överlämna pantbrevet i strid med säljarens vilja till klaganden med att säljarens faktura måste räcka som säkerhet för dennes krav.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning.

Den kritik som klaganden anför kan i huvudsak uppdelas i fem punkter.

Den första punkten består av att klaganden gör gällande att fastighetsmäklaren borde ha upplyst om det olämpliga i att köpa en fastighet utan besiktning. Fastighetsmäklaren påstår, som hans skrivelse i detta avseende måste uppfattas, att klaganden eftersom han tidigare ägde flera skogsfastigheter också var insatt i vilka krav som ställdes på en köpare, och att han fick den uppfattningen av det besked klaganden lämnade i berört hänseende. Ansvarsnämnden konstaterar att förmedlingen avser ett kommersiellt objekt och att mäklarens skyldigheter beträffande upplysningar om undersökningsplikten då är begränsade. Klaganden bör därför ha insett och varit medvetna om den risk det innebär att förvärva en fastighet utan att själv eller genom sakkunnig närmare undersöka köpeobjektet.

Den andra punkten där klaganden riktar kritik mot fastighetsmäklaren är att det på några ställen finns fuktig mark som kan tänkas fördyra ett rationellt skogsbruk. Klaganden menar att mäklaren särskilt borde markerat i objektsbeskrivningen förekomsten av den aktuella marken. Mäklaren har inte bemött kritiken. Ansvarsnämnden kan konstatera att en bedömning av om marken är fuktig är subjektiv och att den aktuella årstiden för besiktningen kan inverka. Av objektsbeskrivningen framgår att av de 39 ha utgör 6 ha impediment och att i avdelningsbeskrivningen avseende en avdelning angivits "mosse". Fråga är då om fastigheten avviker från vad säljaren med fog haft anledning att förvänta sig. Ansvarsnämnden anser att klaganden inte visat att fastigheten i berört hänseende är sämre än vad klaganden kan ha skäl att förvänta sig med hänsyn till lämnade uppgifter.

På punkten tre riktar klaganden kritik mot mäklaren eftersom mäklaren i objektsbeskrivning m.m. använt uttrycket "äldre skog", och anför att detta uttryck kan missuppfattas såsom avverkningsbar skog. Klaganden kritiserar samtidigt att det saknas uppgift i objektsbeskrivningen om vilken skog som är avverkningsbar. Mäklaren har invänt mot kritiken och anför att begreppet "äldre skog" avser gammal skog som inte är avverkningsbar ävensom att frånvaron av avverkningsbar skog i objektsbeskrivningen just innebär att någon avverkningsbar skog inte finns på fastigheten. Ansvarsnämnden anser inte att någon kritik kan riktas mot mäklaren i berört hänseende.

Den fjärde punkten gäller hanteringen av pantbrevet. Klaganden konstaterar att han erlagt kostnaderna för lagfarten till mäklaren i slutet av december men att lagfart beviljats först i början av mars påföljande år. Klaganden har vidare påpekat att kontraktet stipulerar att säljaren skall överlämna pantbrevet men att detta inte skett och att mäklaren överlämnat köpeskillingen utan att erhålla pantbrevet från säljaren. Fastighetsmäklaren har invänt att han inte haft möjlighet att agera på annat sätt än han gjort eftersom säljaren innehållit pantbrevet och sedermera deponerat dessa i bank. Ansvarsnämnden konstaterar att fastighetsmäklaren har en aktivitetsplikt och därför är skyldig att verka för att ett ingånget avtal fullföljs. Mäklarens inaktivitet är förklarlig under de omkring två månader som förhandlingar förts beträffande köpets bestånd direkt mellan parterna och deras ombud, men när mäklaren av klaganden får informationen att han vill fullfölja köpet har mäklaren skyldighet att skyndsamt verka för att avtalet genomförs. Detta innebär i princip, om så erfordras, nästa dagliga kontakter med avtalsparterna i syfte att lösa bl.a. problemen beträffande tillträdet och överlämnande av pantbrevet. I den uppkomna situationen borde mäklaren också ha verkat för att parterna träffades för förhandling. Enligt Ansvarsnämndens uppfattning har fastighetsmäklaren varit alltför inaktiv och dessutom, utan godkännande från klaganden, utgivit köpeskillingen utan att förvissa sig om att

pantbrevet samtidigt fanns tillgängliga för utlämnande till klaganden. Mäklarens påstående, att säljarens faktura skulle utgöra säkerhet för hans fordran gentemot klaganden, är också anmärkningsvärt. Ansvarsnämnden anser att hanteringen av köpeskilling och pantbrev inte överensstämmer med vad som kan anses vara god mäklarsed. Kritik måste därför riktas mot mäklarens agerande i detta avseende.

Den femte och sista punkten med kritik mot mäklaren utgörs av ett påstående från klaganden att fastighetsmäklaren borde ha beaktat kostnader för plantering i utgångspriset. I klagoskriften har klaganden uppskattat planteringskostnaden till ca 200.000 kronor. Det kan konstateras att mäklaren överlämnat en handling som han erhållit från säljaren utvisande hur säljaren kommit fram till sitt begärda pris. Det kan vidare konstateras att mäklaren i sin beskrivning över objektet angivit att det föreligger ett stort planteringsbehov. Eftersom åtgärder för en plantering och kostnaden härför helt faller på en eventuell köpare, bör också köparen själv beakta kostnaderna på fastigheten vid sin budgivning. Den uppgift som lämnats av mäklaren om att stort planteringsbehov föreligger får, enligt Ansvarsnämndens uppfattning, anses tillfyllest och särskilt beträffande investeringar på kommersiella fastigheter. Ansvarsnämnden anser inte att någon kritik kan riktas mot fastighetsmäklaren på denna punkt.

Ansvarsnämnden har riktat kritik mot fastighetsmäklaren beträffande inaktivitet och att han utsatt klaganden för risk när köpeskillingen erlagts utan att pantbrevet kunnat överlämnas. Kritiken är av den arten att mäklarens agerande inte kan anses överensstämma med god mäklarsed. Ansvarsnämnden beslutar därför överlämna ärendet till Disciplinnämnden för åtgärd. Ansvarsnämnden noterar vidare att någon ekonomisk skada inte kan anses ha uppkommit för klaganden p.g.a. de brister i mäklartjänsten som framkommit vid ärendets prövning. (Beslutsdatum 2000-09-15)

AN 9/00

Fråga om fastighetsmäklarens ansvar för en förmedlad fastighets areal

Den anmälda fastighetsmäklaren har förmedlat en obebyggd fastighet. Uppdragsgivare var tre syskon som tidigare fått fastigheten i arv. Fastigheten är en kuperad skogstomt och gränser på tre sidor till andra fastigheter och på den fjärde sidan mot en väg. Tomtformen är något oregelbunden. Innan förmedlingsuppdraget ingicks besökte mäklaren fastigheten tillsammans med en av delägarnas make. Fastighetsmäklaren förevisades vid detta tillfälle tomtens utsträckning och gränser samt erhöll en tomtkarta och områdesbestämmelser. Därefter ingicks uppdrag om att förmedla den aktuella tomten i maj 1998. I februari 1999 kontaktade klagandena fastighetsmäklaren och uppgav att man var intresserade av tomten. Mäklaren översände då objektsbeskrivning, tomtkarta och de aktuella områdesbestämmelserna. Efter en tid kontaktades mäklaren, varvid klagandena uppgav att man besett tomten och att man önskade ett klagörande beträffande tomtgränsen vid tomtens sydvästra hörn. I området fanns en stengårdsgård och den konkreta förfrågan var hur tomtgränsen förhöll sig till stengårdsgården. För att kontrollera det rätta förhållandet, och så att mäklaren inte själv missuppfattat säljarens uppgifter, tog fastighetsmäklaren en förnyad kontakt med den person som förevisat honom fastigheten. Mäklaren fick då beskedet att tomtgränsen följde stengårdsgården till dess slut och vidarebefordrade uppgiften till klagandena. En kort tid därefter träffades klagandena samt en av säljarna och hennes make på fastigheten. Det noteras att fastighetsmäklaren inte hade möjlighet att närvara vid detta tillfälle. Det får anses klarlagt att frågan om tomtens utsträckning och gränser på nytt berördes vid detta tillfälle. Den information som lämnades av delägaren och dennes make överensstämde helt med den information som tidigare lämnats av mäklaren.

Klagandena har yrkat att mäklaren via sin ansvarsförsäkring förpliktas utge skadeståndersättning till köparna med belopp som senare kommer att anges.

Fastighetsmäklaren å sin sida har bestridit ansvar och anför att han är av den uppfattningen att han inte i något avseende åsidosatt sina förpliktelser som fastighetsmäklare. Fastighetsmäklaren yrkar att ärendet avskrivs från

vidare handläggning.

Ansvarsnämnden konstaterar att en fastighetsmäklaren i princip skall kunna lita på de uppgifter han erhåller från sin uppdragsgivare beträffande den fastighet som förmedlingsuppdraget avser. Är uppdragsgivaren osäker på en uppgift eller uppger att han inte känner till en uppgift som kan vara väsentlig för en spekulant, har mäklaren antingen att verka för att uppgiften klarläggs eller informera spekulanter om tveksamheten eller frånvaron av kunskap. Även i de fall att säljaren lämnar en uppgift utan tveksamhet kan det uppkomma en skyldighet för mäklaren att kontrollera uppgiften, alternativt att begära att säljaren själv kontrollerar uppgiftens riktighet. Den situation då detta kan bli aktuellt är om mäklaren, med hänsyn till sin erfarenhet och sitt kunnande, har anledning att ifrågasätta säljarens uppgift.

Ansvarsnämnden finner i det aktuella fallet att fastighetsmäklaren blivit förevisad fastigheten med samma utsträckning och gränser som klagandena. Den aktuella tomten, som var obebyggd, utgjordes av en kuperad skogsmark, vilket bidrar till svårighet att med utgångspunkt från tomtkarta bedöma fastighetens gränser. Ansvarsnämnden anser därför att det inte föreligger objektiva skäl för fastighetsmäklaren att ifrågasätta säljarens uppgifter om tomtens gränser och utsträckning. Med anledning av frågor i ärendet vill Ansvarsnämnden också påpeka att det inte föreligger någon skyldighet för en fastighetsmäklare att själv visa fastigheter för intresserade spekulanter. Ansvarsnämnden anser att mäklaren inte brutit mot god mäklarsed och avskriver därmed ärendet. (Beslutsdatum 2000-12-04)

AN 10/00

Fråga om mäklaren vid förmedling av bostadsrätt, bort verka för att försäljningen villkorades av att anmälaren fått sitt ersättningsboende löst

I ärendet har aktuell fastighetsmäklare haft i uppdrag att förmedla försäljning av en bostadsrätt belägen i Stockholms innerstad.

Säljaren, fortsättningsvis kallad anmälaren, har i anmälan till Ansvarsnämnden sammanfattningsvis anfört följande.

I det uppdragsavtal som träffats med mäklaren angavs under särskilda villkor; ”uppdraget är förenat med att anmälaren godkänner annan bostad”. Villkoret var föranlett av att anmälaren, som inte hade någon annan bostad klar, hade uppdragit åt mäklaren att ordna detta. Anmälaren hade i det avseendet som önskemål att bo kvar i samma stadsdel i Stockholm, eftersom han bott där länge och trivdes bra. Villkoret var väsentligt för anmälaren vilket var skälet till att det skrevs in i uppdragsavtalet. - Mäklaren anvisade ett par lägenheter som emellertid inte var intressanta då de inte motsvarade av anmälaren angivna önskemål och därför avvisades. - Genom mäklarens försorg såldes bostadsrätten den 18 mars 2000. Villkor angående ordnande av anmälarens nya bostad saknades i överlåtelseavtalet. - Vid avflyttningsdagen hade anmälaren inget ersättningsboende ordnat, varför han tvingades förmå köparna att skjuta på tillträdet mot att köparen erhöll 35.000 kronors i kompensation. - Anmälaren ifrågasätter om det inte ålegat mäklaren att i överlåtelseavtalet ta in ett villkor om att anmälarens egna boende blivit löst, vilket mäklaren underlåtit.

Mäklaren har i yttrande tillbakavisat kritiken och sammanfattningsvis anfört i huvudsak följande.

Det är riktigt att uppdraget inledningsvis var förenat med villkoret att anmälaren skulle godkänna annan bostad och att avsikten var att mäklaren skulle söka ordna detta genom att ordna ett byte med en hyresrätt. Bostadsrätten utannonserades också med önskemål om byte med hyresrätt. Mäklaren visade bostadsrätten i oktober månad 1999 för ett stort antal intressenter, varav några kunde erbjuda en hyresrätt i byte, men någon försäljning kom inte till stånd, troligen på grund av att skicket på anmälarens lägenhet var ålderstiget och eftersatt. Mäklare föreslog av det skälet att renoveringsåtgärder skulle vidtas innan fortsatta försäljningsansträngningar

vidtogs, samt att anmälarerna skulle överväga att i stället för byte mot en hyresrätt överväga att köpa en bostadsrätt i området. Mäklaren gjorde mot den bakgrunden en kalkyl åt anmälarerna avseende ett eventuellt köp av en bostadsrätt och visade även en möjlig bostadsrätt för anmälarerna. Anmälarerna uppgav vidare att han på eget initiativ gått på ett antal visningar av bostadsrätter, dock utan att någon av dessa varit av intresse. - Anmälarernas lägenhet drabbades under november månad av en omfattande vattenskada som tillfälligt omöjliggjorde visningar av lägenheten. Vattenskadan åtgärdades och vissa renoveringsåtgärder vidtogs innan försäljningsansträngningarna på nytt återupptogs i januari månad 2000. Mäklaren visade ånyo i februari månad 2000 en bostadsrättslägenhet för anmälarerna, som inte heller den var av intresse för anmälarerna. - I mars månad 2000 ville anmälarerna snabbt ha sin bostadsrätt såld och det tidigare kravet på byte med hyresrätt togs då muntligen bort, vilket innebar en ändring av det tidigare uppdragsavtalet. Detta förhållande styrks även av hur annonseringen fortsättningsvis utformades. - Anmälarernas bostadsrätt såldes efter budgivning den 20 mars 2000 till en köpare som inte hade någon hyreslägenhet att erbjuda i byte. Överlåtelseavtalet har varit klart utformat och har inte innehållit något villkor om byte med hyreslägenhet, vilket anmälarerna varit medvetna om. - Att anmälarerna själv eller tillsammans med annan mäklare inte lyckats skaffa ersättningsbostad i tid till det avtalade tillträdet kan inte mäklaren lastas för.

Såväl anmälarerna som mäklaren har i kompletterade yttranden vidhållit och utvecklat vad som tidigare anförts. Anmälarerna har dock därutöver bestritt att villkoren för uppdraget ändrats på det sätt mäklaren gjort gällande, och hävdar att detta är en efterhandskonstruktion från mäklarens sida som inte stöds av de dokument som ingivits i ärendet.

Mäklaren har på egen begäran inställt sig tillsammans med ombud vid nämndens sammanträde och därvid lagt fram sin syn på ärendet och besvarat frågor från nämndens ledamöter. Det antecknas att även anmälarerna beretts tillfälle att inställa sig personligen och/eller genom ombud, men avböjt detta.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning

Ansvarsnämnden noterar inledningsvis att olika uppfattningar råder mellan parterna om huruvida mäklarens uppdrag under förmedlingsarbetets gång ändrats, på så sätt att det i uppdragsavtalet intagna villkoret om anmälarernas godkännande av annan bostad senare avtalats bort. Ansvarsnämnden finner i den delen visserligen skäl att fästa tilltro till mäklarens uppgifter att parterna muntligen kommit överens om att kravet på byte med hyresrätt frånfallits från anmälarernas sida, men konstaterar att det i fastighetsmäklarlagen uttryckligen anges att uppdragsavtalet skall upprättas skriftligen och skriftlighetskravet enligt förarbetena till lagen även omfattar eventuella ändringar av den typ av villkor för uppdraget varom nu är fråga. Då mäklaren underlåtit att tillse att ändringen av villkoren för uppdragsavtalet skett skriftligen, har han således agerat i strid med lag och kan därför inte undgå kritik för detta.

Ansvarsnämnden anser vidare att mäklaren mot bakgrund av det ursprungliga kravet på byte med hyresrätt som förelegat, sammantaget med vetskapen om att anmälarerna efter en försäljning utan sådant byte inte hade något ersättningsboende ordnat, borde ha tagit upp till diskussion med anmälarerna möjligheten att begära att det i överlåtelseavtalet togs in ett villkor som gjorde överlåtelsen beroende av att anmälarerna senast viss dag ordnat med en ersättningsbostad. Ansvarsnämnden konstaterar att så inte skett. Även om Ansvarsnämnden anser att anmälarernas eget agerande och omständigheterna i övrigt i viss mån får anses vara förmildrande för mäklaren, finner Ansvarsnämnden att mäklaren genom sin underlåtenhet att ta upp frågan om villkor med anmälarerna, har åsidosatt vad som ålegat honom enligt god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämnden finner skäl föreligga att överlämna ärendet till Mäklarsamfundets Disciplinnämnd för bedömning och eventuell åtgärd. (Beslutsdatum 2000-12-04)

Fråga om mäklaren agerat korrekt vid budgivning

I ärendet har aktuell fastighetsmäklare haft i uppdrag att förmedla försäljning av obebyggd tomt belägen söder Stockholm. Anmälarna, som var spekulanter på tomten, har i anmälan till Ansvarsnämnden i huvudsak anfört följande.

Inledningsvis bjöd man 1.075.000 kronor för tomten, men blev överbudna och drog sig då ur budgivningen. - Anmälarna var därefter med i en budgivning rörande en annan tomt som samme mäklare hade till förmedling. Då man i anslutning därtill hade kontakt med mäklaren, framkom att den tidigare tomten man bjudit på, inte blivit såld med anledning av att de högsta buden förenats med villkor som säljaren inte godtagit. Mäklaren förslog att man på nytt skulle lägga ett bud, men anmälarna förklarade att man först ville avvakta utgången av den budgivning man redan deltog i. - Den senare budgivningen slutade med att man var nära ett förvärv, men kort före kontraktsskrivning blev man överbudna av en annan spekulant, som också slutligen köpte den tomten. - I samband med att man fick besked om detta frågade anmälarna mäklaren om det kommit några nya bud på den första tomten man bjudit på, vilket mäklaren svarade att det inte hade gjort. Anmälarna bjöd då 1.200.000 kronor, utan några särskilda villkor. Mäklaren uppgav att han skulle höra sig för med säljaren och sedan återkomma.

- Anmälarna sökte mäklaren upprepade gånger under de två påföljande dagarna, utan att nå annan kontakt med mäklaren än att han vid ett tillfälle svarade på sin mobiltelefon, men inte hade tid att prata utan han bad att själv få återkomma. Efter den mellankommande pingsthelgen tog anmälarna själva kontakt med mäklaren, som då berättade att tomten just sålts till annan spekulant för 1.200.000 kronor. - Anmälarna har gjort gällande att man varit inställda på en fortsatt budgivning om man inte fått köpa till det pris man bjudit, och anser att mäklaren valt bort dem som köpare.

Mäklaren har för sin del tillbakavisat den framförda kritiken och i huvudsak anfört följande

I den första budgivningsomgången drog sig anmälarna frivilligt ur vid 1.075.000 kr. Sedan den första budgivningen avslutats med ett högsta bud på 1.410.000 kronor framkom att det högsta budet var förenat med vissa villkor och budet sänktes också med anledning av misstanke om vissa brister i markens bärighet och någon försäljning därför inte till stånd med den spekulanten. - Anmälarna informerades i samband med en annan budgivning att den aktuella fastigheten inte blivit såld och att säljaren ville ha ett snabbt avslut. Anmälarna svarade att man skulle återkomma. Anmälarna återkom inte själva, men mäklaren sökte dem upprepade gånger för att bereda dem tillfälle att på nytt bjuda på fastigheten. - Säljaren gav mäklaren besked om att man ville komma till ett avslut och att man skulle sälja till den som först bjöd 1.200.000 kronor, utan särskilda villkor. Genom mäklarens försorg såldes fastigheten den 6 september 2000 för det angivna priset till ett annat par än anmälarna. Säljaren har i huvudsak bekräftat mäklarens uppgifter i ett av mäklaren ingivet vittnesintyg. - Mäklaren har bestritt att han "valt bort" anmälarna som spekulanter på fastigheten. Han har vidare givit in och åberopat beslut från Fastighetsmäklarnämnden som efter prövning av samma sakförhållanden, avskrivit ärendet.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning

Enligt god fastighetsmäklarsed åligger det mäklaren att till uppdragsgivaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. När väl det skett är det inget som hindrar att mäklaren ger säljaren råd inför valet av avtalspart. Det är därefter säljaren som slutligen bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris det skall ske. Mäklaren är inte skyldig att ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud om inte säljaren ger mäklaren sådana direkta instruktioner. En spekulant kan inte heller räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.

I ärendet råder ingen tvekan om att anmälarna varit spekulanter på den förmedlade tomten och att det följaktligen ålegat mäklaren att till säljaren redovisa anmälarnas intresse av tomten och de bud som anmälarna lämnat.

Ansvarsnämnden finner i ärendet klarlagt att mäklaren framfört anmälarnas intresse för tomten till säljaren. I fråga om anmälarnas uppgift att man även avgivit ett bud på 1.200.000 kronor till mäklaren, konstaterar Ansvarsnämnden att ord står mot ord, varför det mot mäklarens bestridande inte kan anses visat att han underlåtit att till säljarna framföra bud från anmälarna.

Inte heller i övriga delar finner ansvarsnämnden visat att mäklaren agerat i strid med god mäklarsed eller på annat sätt åsidosatt sina åligganden, varför ärendet inte föranleder någon ytterligare åtgärd från Ansvarsnämndens sida. (Beslutsdatum 2000-12-04)

AN 13/00

Vägledande yttrande angående konkurrerande provisionsanspråk

Den situationen kan ibland uppkomma att en fastighetsmäklare, trots träget arbete under uppdragstiden, inte lyckas förmå anvisade spekulanter att ingå avtal om förvärv. Detta, men även andra skäl, kan medföra att en ny fastighetsmäklare får säljarens uppdrag att finna köpare. I det fall avtal kommer till stånd under den efterkommande mäklarens uppdragstid och med spekulant som anvisats av båda mäklarna och ingen av mäklarna träffat förmedlingsuppdrag med ensamrätt, gäller sedvanliga provisionskriterier, vilket idag innebär att man i första hand gör en bedömning av vilken mäklares arbete som huvudsakligen är orsaken till att överlåtelse kommit till stånd. I detta sammanhang är det viktigt att påpeka att god mäklarsed kräver att den efterkommande fastighetsmäklaren inte illojalt drar nytta av en tidigare kollegas arbete.

I Mäklarsamfundets standardblankett för uppdragsavtal finns en särskild fråga om förmedlingsuppdrag tidigare lämnats till annan fastighetsmäklare. Uppdragsgivarens svar på frågan ska klarlägga huruvida det kan finnas konkurrerande provisionsanspråk från tidigare fastighetsmäklare och ska föranleda en efterkommande fastighetsmäklare att efterfråga dels vilken fastighetsmäklare som tidigare haft förmedlingsuppdrag beträffande objektet och dels huruvida den tidigare fastighetsmäklaren har framställt något anspråk beträffande provision för tidigare anvisade spekulanter.

I de riktlinjer som överenskommit mellan mäklarbranschen och Konsumentverket (KOVFS 1996:4) finns intaget följande bestämmelse under punkt 11.3 angående Anvisning av spekulanter: "Fastighetsmäklaren skall anvisa överlåtaren samtliga de spekulanter som för mäklaren klargjort sitt intresse att förvärva objektet. När avtal mellan överlåtaren och fastighetsmäklaren om förmedling upphör utan att överlåtelse skett, skall mäklaren på begäran av överlåtaren till denna överlämna en förteckning med spekulanternas namn och adress eller telefonnummer." Förteckningens syfte är att klarlägga huruvida den tidigare mäklaren gör gällande provisionsanspråk om någon av hans kunder sedermera skulle bli förvärvare. Numera förekommer också att en tidigare mäklare utfärdar ett s.k. fribrev, med innebörd att några provisionskrav inte föreligger med anledning av det tidigare och avslutade förmedlingsuppdraget. Det kan också i detta sammanhang noteras att det förhållande att ett förmedlingsuppdrag upphör inte innebär att rätten för mäklaren att bearbeta redan anvisade kunder har upphört. Innebörden av att uppdraget upphör är att mäklaren inte längre har rätt att marknadsföra och anskaffa nya spekulanter eller att anvisa spekulanter till förmedlingsobjektet.

Ansvarsnämnden anser att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand skall undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Mot den bakgrunden anser Ansvarsnämnden att det föreligger en skyldighet för efterkommande fastighetsmäklare att begära en sådan spekulantförteckning som åsyftas i Riktlinjerna och en motsvarande skyldighet för den första mäklaren att lämna förteckning. Handlingsplikten åligger i första hand den efterkommande mäklaren, eftersom det är omfattningen av hans förmedlingsuppdrag som medför att risk

uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det överensstämmer med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Anledningen till detta är att ett ensamrättsuppdrag, som även innefattar spekulanter där tidigare mäklare anser sig ha provisionskrav om köp kommer till stånd, kan medföra att uppdragsgivaren med rättssystemets hjälp tvingas betala dubbla provisioner utan att vara medveten om eller att ha kunskap om den ekonomiska risk som uppkommit. Efterkommande mäklare skall därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta dessa spekulanter från sin ensamrätt.

Det kan anmärkas att ett undantag beträffande vissa spekulanter från ensamrätten inte betyder att den senare fastighetsmäklarens krav på provision inte kan uppkomma, utan situationen får då bedömas efter de sedvanliga provisionskriterierna som gäller om båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Ansvarsnämnden anser vidare att spekulantförteckningen har ett så nära samband med den efterkommande mäklarens uppdragsavtal att den mäklaren inte får påbörja förmedlingsuppdraget förrän listan överlämnats. Normalt är det lämpligt att i en eventuell ensamrätt undanta de spekulanter som redovisats på förteckningen.

Kan en spekulantförteckning ej erhållas är alternativet för den efterkommande mäklaren att generellt undanta tidigare mäklarens spekulanter från sin ensamrätt.

Ansvarsnämnden vill särskilt understryka att spekulanter som upptagits på spekulantförteckningen inte får särbehandlas jämfört med andra spekulanter.

Ansvarsnämnden kommer att beakta detta uttalande vid prövning av konkurrerande provisionsanspråk..
(Beslutsdatum 2000-12-04)

AN 12/00

Fråga om omfattningen av kontrollskyldighet beträffande ägarförhållanden vid arv

Den i ärendet anmälde fastighetsmäklaren har haft uppdrag att förmedla en fastighet. Uppdragsgivaren har erhållit fastigheten genom inbördes testamente från den avlidna maken med fri förfoganderätt. Maken i sin tur har erhållit fastigheten genom inbördes testamente i ett tidigare äktenskap. Testamentet stipulerar att fastigheten i det första äktenskapet av änkan skulle erhållas med full äganderätt och att kvarvarande egendom efter båda makarnas bortgång skulle fördelas mellan barnen i det första äktenskapet. Båda de inbördes testamentena har godkänts av barnen i det första äktenskapet. Det noteras vidare att några barn inte finns i det andra äktenskapet.

Klagandena uppger att maken i den andra äktenskapet anlitat den anmälde fastighetsmäklaren och att den efterlevande maken genom fastighetsmäklarens försorg erhållit lagfart och att fastigheten därefter försålts genom mäklarens förmedling. En av anmälarna, som är barn i det första äktenskapet, uppger sig ha varit intresserad av att förvärva fastigheten genom arvskifte eller på annat sätt och att denna möjlighet frånhänts honom. Anmälarna uppger vidare att mäklaren av efterlevande make fått del av såväl bouppteckningar som inbördes testamenten i de båda äktenskapen och att mäklaren härigenom borde insett att den efterlevande maken inte haft rätt att förfoga över fastigheten genom försäljning till utomstående. Fastighetsmäklaren vidgår att han haft del av inbördes testamente mellan makarna i det andra äktenskapet på vilka bröstarvingarna i det första äktenskapet hade tecknat sina godkännanden. Vidare har han haft del av den registrerade bouppteckning vari säljaren, dvs. den efterlevande maken, uppgivits som dödsbodelägare. Mäklaren tillbakavisar uppgiften om att han erhållit ytterligare handlingar som påstås i anmälan. Med stöd av de nämnda erhållna handlingarna har fastighetsmäklaren ansökt om lagfart för den efterlevande makens räkning.

Inskrivningsmyndigheten har beviljat full lagfart. Fastigheten har därefter sålts genom mäklarens förmedling till utomstående köpare. Mäklaren anför avslutningsvis att det inte funnits någon anledning för honom att vare sig misstro efterlevande makens uppgifter om att denne ägde sälja fastigheten eller att utreda saken närmare.

Anmälarna yrkar dels att Ansvarsnämnden beslutar om disciplinära åtgärder och dels ett skadestånd om 50.000 kr för att man gått förlustig möjligheten att förvärva fastigheten.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning.

Det är inte visat att fastighetsmäklaren erhållit annan information beträffande äganderätten än vad som medgivits. Det är klarlagt att efterlevande make, tillika fastighetsmäklarens uppdragsgivare, erhållit fastigheten från den avlidna maken som har full äganderätt till fastigheten genom inbördes testamente, vari stipuleras att fastigheten övergår med fri förfoganderätt, vilket godkänts av makans bröstarvingar. Det är vidare klarlagt att inskrivningsmyndigheten med kännedom om nämnda förhållanden beviljat den efterlevande maken full lagfart. Mot bakgrund av nämnda förhållanden föreligger inte anledning för fastighetsmäklaren att ifrågasätta om den efterlevande maken har rätt att försälja fastigheten till utomstående. Ansvarsnämnden är därför av den uppfattningen att fastighetsmäklaren inte brutit mot god mäklarsed, utan att han handlat korrekt utifrån de förutsättningar som föreligger i ärendet. Slutligen konstaterar Ansvarsnämnden att någon ersättningsgill skada inte uppkommit. *(Beslutsdatum 2001-06-08)*

AN 1/01

Fråga bland annat om fastighetsmäklares skyldighet att informera om förutsättningarna för ingående av överlåtelseavtal

Den i ärendet anmälde fastighetsmäklaren har haft uppdraget att förmedla en villafastighet. Klagandena har blivit kontaktade av fastighetsmäklaren med anledning av ett tidigare bud och höjer i samband härmed budet till 1.175.000 kr. Klagandena uppger att mäklaren som kontaktat säljaren återkommer och säger att säljaren accepterat deras bud och att huset är deras. Klagandena uppger vidare att de av mäklaren uppmanats kontakta sin hyresvärd med påpekande att detta bör ske före ett inkommande månadsskifte. Fastighetsmäklaren upprättar köpekontrakt som överlämnas till klagandena för underskrift. Efter någon dag återlämnas kontraktet underskrivet till fastighetsmäklaren, varefter klagandena säger upp hyresavtalet beträffande sin hyresrätt. Det noteras att köpet är villkorat av köparnas besiktning, som ska ske inom en vecka, och att handpenning ska erläggas först då besiktningssklausulen förfallit. Innan säljarna hunnit underteckna köpekontraktet inkommer ett nytt högre bud till mäklaren. Budet meddelas klagandena. En diskussion sker också beträffande möjligheten att mäklaren nedgår i provision och på så sätt delvis kompenserar köparna, så att säljaren efter provision kan räkna med samma netto som om han valt det högre budet. Fastighetsmäklaren återkommer senare och förklarar att säljaren valt den andra köparen. Det kan noteras att klagandena inte kan återta uppsägningen av hyresrätten, eftersom nytt avtal träffats med annan hyresgäst, men att bostadsproblemet sedermera löses genom förvärv av annan villafastighet. Köparna uppger också att besiktningssklausulen givit dem rätt att omförhandla priset eller att häva köpet om man så önskade efter besiktningen. Det kan konstateras att besiktningssklausulen dock inte medger någon omförhandling av priset. Det förhållandet att fastighetsmäklaren erbjudit sig att avstå från en del av sin provision för att underlätta en affär uppfattar klagandena som ett medgivande om att mäklaren uppträtt felaktigt. Eftersom affären inte kommit till stånd erbjuder i stället fastighetsmäklaren en ersättning på 2.500 kr och att bestrida kostnaden för en besiktning vid ett framtida husköp. Fastighetsmäklaren lovade dessutom att agera så att klagandena kunde erhålla en alternativ hyresrätt i stället för den som uppsagts. Avslutningsvis anför klagandena att man anser att mäklaren uppträtt både oetiskt och oprofessionellt samt ifrågasätter hans lämplighet som fastighetsmäklare.

Mäklaren har i svaromål bemött anmälan och vidgått att det i sent skede inkommit ytterligare en spekulant, som bjudit ett högre pris vilket framförts till säljaren. Enligt mäklarens egna uppgifter har han kontaktat

klagandena för att bereda dem tillfälle att ge ett motbud, men klagandena har avböjt eftersom de ansett att de redan köpt fastigheten. Fastighetsmäklaren uppger vidare att han meddelat klagandena att säljaren vid en angiven tidpunkt har för avsikt att ingå avtal med den nya spekulanten om inte klagandena avhört med ett motsvarande bud. Fastighetsmäklaren uppger att något bud på den aktuella köpesumman inte lämnades. Mäklaren vidgår dock att en diskussion förts mellan honom och klagandena beträffande möjligheten om en prutning på provisionen med resultat att säljaren skulle erhålla motsvarande netto som med det senast inkomna budet. Parternas uppgifter går dock isär såväl beträffande innehållet av diskussionen och de belopp som diskuterats. Mäklaren tillbakavisar påståendet om att viss nedgång i provisionen kan tolkas som ett medgivande att förmedlingsuppdraget missköts. Inte heller ersättning genom pengar som utgått eller erbjudandet att bjuda på en flyttstädning ska uppfattas som ett erkännande utan sker enbart som ett led i mäklarföretagets intresse av nöjda kunder och att bibehålla en goodwill. Mäklaren bestrider att han erbjudit sig att betala en framtida besiktningkostnad.

Även när det gäller frågan om uppsägning av hyresrätten går parternas uppgifter isär. Mäklaren uppger att han rekommenderat parterna att kontakta hyresvärden, som en ren förberedelse inför en uppsägning som inte skulle bli aktuell förrän efter det att besiktningssklausulen löpt ut.

Ansvarsnämnden noterar att det i mäklarens svaromål saknas uppgift om den information och de upplysningar mäklaren varit skyldig att lämna beträffande formerna för ingående av fastighetsköp. Mäklaren återger i stället själv uppgiften om att köparna varit av uppfattningen att man köpt fastigheten redan genom det ensidiga undertecknandet av köpekontraktet. Ansvarsnämnden får i anledning härav uttala att en fastighetsmäklare inte får, genom uttalanden eller på annat sätt, ge en spekulant intryck av att ett köp ingåtts med mindre att köpeavtalet är bindande såväl för köpare som säljare. Ansvarsnämnden konstaterar vidare att det åligger en fastighetsmäklare att till säljaren framföra alla bud han erhållit beträffande förmedlingsobjektet till dess att ett bindande avtal har ingåtts. Vanligen sammanträffar köpare och säljare hos mäklaren för genomgång av köpeavtalet och för en samtidig underskrift av avtalet, varvid handpenning utväxlas. När fastighetsmäklaren väljer en metod för avtals ingående, där avtalet undertecknats av en part i sänder vid olika tillfällen, måste högre krav ställas på såväl mäklarens genomgång av avtalet med de enskilda parterna som om information beträffande förutsättningarna för ingående av överlåtelseavtal. Oavsett att uppgifterna i sak på flera punkter är vitt skilda mellan parterna framgår av ärendet att fastighetsmäklaren brustit vid genomgång av förutsättningarna för ingående av köp och sin information till klagandena.

Beträffande uppgifterna om uppsägning av hyresavtalet är uppgifterna helt motstridiga och Ansvarsnämnden anser inte att man kan sätta tilltro till den enes uppgifter framför den andres.

Avslutningsvis vill Ansvarsnämnden framhålla att fastighetsmäklarens ansvar ökar om avtalsparterna inte träffas i samband med avtalstecknandet. Detta gäller inte bara formerna för avtals ingående utan även att den information som normalt utväxlas mellan parterna beträffande köpeobjektet och omständigheterna kring köpet måste ske genom fastighetsmäklaren. God mäklarsed kräver enligt Ansvarsnämndens uppfattning att fastighetsmäklaren genom utökad aktivitet kompenserar de problem som kan uppstå till följd av att parterna inte har en direkt och samtidig kontakt vid avtalstecknandet.

Ansvarsnämnden beslutar lämna ärendet utan vidare åtgärder. (Beslutsdatum 2001-06-08)

AN 2/01

Fråga om förutsättningar för och utformning av klausul i köpekontrakt beträffande radon och fastighetsmäklares skyldighet att göra skatteberäkning.

Den anmälda fastighetsmäklaren har haft uppdraget att förmedla en villafastighet i vilken förekom radon. Anmälare är säljaren som upplyst fastighetsmäklaren att byggnaden är uppförd i blåbetong och att

radonmätning skett 1982 samt att åtgärder skett för att nedbringa radonhalten i inomhusluften. Det bör noteras att gränsen för sanitär olägenhet 1982 låg på 400 bq/m³. 1990 sänktes gränsvärdet för befintlig bebyggelse till 200 bq/m³ radondotterhalt. Socialstyrelsen har från och med 1994-01-01 ändrat gränsvärdet för radon från tidigare gällande 200 bq/m³ radondotterhalt till 400 bq/m³ radongashalt. Det noteras att en radondotterhalt på 200 bq motsvarar en radongashalt på 400 bq.

Ansvarsnämnden konstaterar att den skriftväxling som skett i ärendet och som ligger till grund för nämndens beslut på väsentliga punkter inte är samstämmig och att relationerna mellan parterna varit ansträngd, därför står ibland ord mot ord.

I ärendet är dock klargjort att mäklaren informerat om radonförekomsten i fastigheten och att säljaren vidtagit åtgärder. Köpekontraktet mellan klaganden och köparna undertecknades den 17 februari 2000 och i kontraktet har införts en särskild klausul under §18 rubricerad: "Klausul angående radonmätning". Klausulen som inte är utformad som ett villkor stadgar att köparna ska göra radonmätning före en viss tidpunkt och att om mätningen påvisar medelvärden överstigande 200 bq/m³ ska säljaren låta utföra och bekosta erforderliga åtgärder. I klausulen anges också att gällande gränsvärde är 400 bq/m³. Det framgår inte av skrivningen vad de erforderliga åtgärderna ska leda till, men av skriftväxlingen i ärendet framgår att båda parter är införstådda med att avsikten är att radonhalten i fastigheten inte ska överstiga 200 bq. Ansvarsnämnden konstaterar också att det inte av klausulen framgår när de av säljaren bekostade åtgärderna senast ska vara utförda. Beträffande den aktuella klausulen har klaganden uppgivit att klausulen var inskriven i köpekontraktet utan att mäklaren meddelat detta i förväg. Vidare att klaganden uppgett att hon inte förstått klausulens innebörd och att hon senare, när innebörden blivit klar och konsekvenserna av avtalsinnehållet, bort ha haft möjlighet att frånträda avtalet. Fastighetsmäklaren uppger att köparen krävde, för att förvärva fastigheten, att radonhalten uppgick till högst 200 bq/m³, att omständigheterna förhandlats mellan parterna och att klaganden accepterat att den nuvarande klausulen införlivats såsom avtalsvillkor i köpekontraktet.

Ansvarsnämnden konstaterar att oavsett om klausulen diskuterats mellan köpare och säljare utgör den en osäkerhet för båda parter. För köparens del, beträffande vilket resultat som ska uppnås, om det är möjligt att uppnå förväntat resultat och när åtgärderna ska vara vidtagna och för klagandens del den ekonomiska situationen. Klausulens utformning är därför enligt Ansvarsnämndens uppfattning olämplig.

Ansvarsnämnden är av den uppfattningen att fastighetsmäklaren borde rekommenderat säljaren att göra en ny radonutredning och inte vid försäljningen ha utgångspunkt i en som skett 1982. En fastighetsmäklare bör eftersträva att utredning förebringas innan köpekontrakt undertecknas, så att konsekvenserna av eventuella åtgärder är kända för såväl köpare som säljare. Alternativet är att i andra hand införa en klausul i köpekontraktet vari det aktuella problemet redovisas och tillåter att parterna senare tar ställning, när utredning föreligger, om man vill vidbliva avtalet.

Ytterligare en fråga av substantiellt innehåll berör skatteberäkning beträffande den sålda fastigheten. Det är ostridigt mellan parterna att fastighetsmäklaren som del i förmedlingsuppdraget åtagit sig att utföra en skatteberäkning åt klaganden. Mäklaren har dock inte presenterat någon skatteberäkning för klaganden, utan denne har vänt sig till annan fastighetsmäklare som utfört beräkningen. Mäklaren anför att man redovisat grunderna för skatteberäkning och vilket underlag som erfordrats från klaganden. Mäklaren uppger vidare att man inte erhållit tillräckligt underlag trots begäran härom och att skatteberäkning därför inte kunnat utföras. Klaganden å sin sida anser att erforderligt underlag överlämnats.

Ansvarsnämnden gör den bedömningen att en fastighetsmäklare när skatteberäkning utlovats i samband med att uppdraget erhöles, också är skyldig att utföra en skatteberäkning. I det aktuella fallet, där mäklaren varit av uppfattningen att kompletterande uppgifter erfordrades, ska man i redovisningen av beräkningen reservera sig för att den grundas på de uppgifter som kunnat erhållas av säljaren.

Med hänsyn till de synpunkter som Ansvarsnämnden anfört beträffande de två frågeställningar som redovisats i ärendet beslutar Ansvarsnämnden att rikta kritik mot mäklaren med anledning av förmedlingsuppdragets utförande, men i övrigt lämna ärendet utan åtgärd. (Beslutsdatum 2001-11-28)

AN 3/01

Fråga om mäklarens ansvar för en av köparen anlita bygnadsentreprenör

Den anmälde fastighetsmäklaren har fått i uppdrag att förmedla en fastighet. Förhandlingar sker med flera spekulanter om köp av fastigheten varav en är klaganden. Efter budgivning väljer säljaren annan köpare än klaganden och köpekontrakt undertecknas. I köpekontraktet finns en besiktningssklausul och köparen genomför besiktning med sakkunnig. Vid besiktningen framkommer att fastighetens tak är i dåligt skick och måste åtgärdas. Med hänvisning till besiktningssklausulen frånträder köparen köpet av fastigheten. Efter diskussion mellan säljaren och mäklaren beslutar säljaren att inte åtgärda taket utan sälja fastigheten i aktuellt skick, väl medveten om att detta kommer att innebära en lägre köpeskilling än vad man tidigare förväntat. Beslutet innebär dock att säljaren vill bilda sig en uppfattning om vilken prisreduktion som kan vara lämplig att acceptera och vill därför ha en bedömning av sakkunnig. Säljaren kontaktar flera bygnadsföretag, men ingen visar intresse för att räkna på arbetet. Hon vänder sig därför till mäklaren och frågar om han känner till någon som skulle kunna vara tillgänglig för att göra en kostnadsuppskattning. Mäklaren föreslår då den i ärendet blivande entreprenören, men informerar samtidigt säljaren om att entreprenören befann sig i visst ekonomiskt trångmål. Säljaren replikerade vid detta tillfälle att det saknade betydelse eftersom det endast handlade om en bedömning av takets reparationskostnad.

Klaganden var fortsatt intresserad av fastigheten och kvarstod slutligen som enda spekulant. Överlåtelsebesiktning genomfördes av sakkunnig på klagandens uppdrag och klaganden var vid ytterligare ett tillfälle före kontraktsskrivning på fastigheten med byggexpertis. Klaganden tog in kostnadsförslag beträffande omläggning av tak från några byggtreprenörer, däribland den entreprenör som säljaren tidigare kontaktat. Den entreprenören hade givit en indikation till säljaren att kostnaden för takomläggningen skulle uppgå till 100.000 kronor inkl moms. Någon dag innan köpekontraktet undertecknades kontaktade mäklaren säljaren och informerade om att den aktuella entreprenörens ekonomiska situation var ansträngd. Det föranledde klaganden att ta kontakt direkt med entreprenören. Efter prisförhandlingar enades köparen och klaganden att underteckna kontrakt av vars innehåll kan noteras ett villkor till klagandens fördel med innebörd att köpet sker under förutsättningen att köparen vid en viss senaste dag erhåller en offert för åtgärdande av takskada/omläggning av yttertak där åtgärdskostnaden ej överstiger 125.000 kronor. Skulle köparen ej erhålla offert enligt ovan ågde köparen rätt att häva köpet och omgående få tillbaka hela handpenningen.

Det kan konstateras att strax efter det att köpekontraktet undertecknades inkom offert från den aktuella entreprenören vari erbjudande lämnas att omlägga taket till en kostnad av 125.000 kronor inklusive moms. Klaganden accepterar offerten. En tid efter det att klaganden tillträtt fastigheten och entreprenören påbörjat omläggningen av taket går entreprenörföretaget i konkurs och arbetet fullföljs inte. Klaganden anför sammanfattningsvis i en omfattande skrivelse att fastighetsmäklaren såväl brutit mot mäklarlagen genom att åsidosätta skyldigheten till objektivitet och omsorgsplikt samt att mäklaren brutit mot god mäklarsed. Klaganden framställer också krav på ersättning eftersom hon anser att mäklaren åsidosatt sina skyldigheter enligt mäklarlagen. Grunden för anspråken är huvudsakligen att klaganden anser att han kände den entreprenör som anlåtats och rekommenderat denne samt påverkat förhandlingarna beträffande köpet av fastigheten på ett subjektivt och otillbörligt sätt.

Fastighetsmäklaren har tillbakavisat klagandens påståenden och bland annat uppgivit att en besiktningssman som anlåtats av den förste köparen vid förfrågan uppskattat kostnaderna för erforderliga åtgärder till mellan 100–150.000 kronor. Han uppfattade också inledningsvis att klaganden skulle använda en annan entreprenör än den nu aktuella för reparation av taket, trots att detta skulle bli dyrare än beräknat lägsta anbud från den nu

anlitade entreprenören, eftersom hon tidigare anlitat detta företag och hade goda erfarenheter. Mäklaren understryker att hans relation till entreprenören varit yrkesmässig och att det först i samband med förmedlingsarbetet av den aktuella fastigheten kommit till hans kännedom att entreprenören haft ekonomiska problem. Han kontaktade därför klaganden och informerade om problematiken samt lämnade klaganden målnummer till kronofogdemyndigheten och telefonnummer till myndigheten. Mäklaren uppger vidare att förhandlingarna mellan parterna genomfördes på sedvanligt sätt och att klaganden accepterat en av säljaren begärd friskrivningsklausul. Från klagandens sida begärde man den tidigare relaterade villkorsklausulen som accepterades av säljaren.

Ansvarsnämnden kan konstatera att säljaren när det ursprungliga köpeavtalet återgått på grund av besiktningssklausul valt att marknadsföra och sälja fastigheten med det på fastigheten kända felet beträffande taket. Vid förhandlingar med klaganden har dessutom intagits en friskrivningsklausul, vilket visar att säljaren inte varit beredd att ta något fortsatt ansvar för fastighetens skick eller eventuella kostnader för reparationer. Eventuella risker förknippade med fastighetens skick och kostnader för att åtgärda fastigheten har i stället helt övergått på köparen som bland annat genom besiktning och andra åtgärder såsom infordrande av kostnadsförslag har att bedöma eventuell risk och ekonomisk konsekvens av ett förvärv. Ansvarsnämnden finner inte visat att den anmälda fastighetsmäklaren har haft något relation till den av säljaren accepterade entreprenören som skulle vara närstående eller negativ för klaganden. Det kan konstateras att köparen med information om entreprenörens ekonomiska problem själv valt entreprenören och accepterat dennes offert. En fastighetsmäklare kan inte garantera en säljare eller köpare att en entreprenör utför sitt arbete till fullo eller enligt avgiven offert. Med hänsyn till att den aktuella fastighetsmäklaren vare sig kan anses ha brutit mot mäklarlagen eller på annat sätt utfört sitt förmedlingsarbete i strid med god mäklarsed lämnar Ansvarsnämnden ärendet utan vidare åtgärd. *(Beslutsdatum 2001-11-28)*

AN 1/ 02

Fråga om en fastighetsmäklares skyldigheter att vara aktiv och visa omsorg om såväl köpare som säljare.

Den i ärendet aktuella fastighetsmäklaren har haft i uppdrag att förmedla en fastighet som är taxerad som specialenhet. Det noteras att fastigheten tidigare använts för vårdändamål och att det ändamål som byggnadsnämnden accepterat och ej velat ändra är en användning som kontor och lokaler, vilket också av mäklaren införts i det köpekontrakt som sedermera upprättats. Ansvarsnämnden konstaterar att fastigheten ger intryck av att vara en ordinär tvåplansvilla med källare. Genom mäklarens förmedling upprättades köpekontrakt, vilket daterats den 5 december 2001. Ansvarsnämnden noterar att köparens namn är tillskrivet för hand samt att såväl tillträdesdag som dag för erläggande av handpenning ändrats för hand utan att ändringarna signerats av avtalsparterna. Det noteras vidare att i kontraktet intagits villkor om lån och besiktning. Beträffande låneklausulen anges att lån skall ha beviljats senast 2001-09-27 och har så inte skett har köparen rätt att häva köpet och erhålla återbetalning av hela handpenningen. Hävningen måste dock ske senast 2001-10-01. Det noteras vidare att i kontraktet föreskrivs att den överenskomna handpenningen på 75.000 kronor, efter tidigare nämnd ändring, skall betalas den 14 september 2001 genom insättning på mäklarens klientmedelskonto.

Det torde vara helt ostridigt mellan såväl köpare, säljare som mäklare att köparen avser att använda fastigheten för bostadsändamål. Samma dag som köpekontraktet undertecknades medverkar mäklaren till att köparen får tillgång till fastigheten och att ett hyresavtal upprättas som innebär att om köparen ej genomför köpet skall han erlægga hyra till och med den 31 oktober 2001. Beträffande köparens personliga förhållanden bör redovisas att denne strax före förvärvet anlänt till Sverige för att bosätta sig här, att familjen hade tio barn och att köparen talade och förstod engelska och jiddisch, men inte svenska.

Samtidigt med upprättande av köpekontraktet ingås också ett avtal om deposition av handpenningen. Ansvarsnämnden noterar att av depositionsavtalet inte framgår villkoren för depositionen och inte heller

mäklarens skyldigheter med anledning av att handpenningen skall betalas vid en senare tidpunkt genom insättning på klientmedelskonto. Av den avtalade handpenningen inbetalades merparten medan köparen fortfarande den 1 november resterade med en del.

Beträffande finansiering och lånevillkor kan nämnas att köparen varit i kontakt Nordbanken, Handelsbanken och SE Banken. Enligt uppgift påbörjades försöken att erhålla finansiering strax efter kontraktets undertecknande och avslutades den 28 november 2001. Anledningen till att kredit inte beviljades var att köparen avsåg att låna hela köpeskillingen förutom handpenningen, men att bankerna endast ville bevilja lån på 75% av köpesumman. Det noteras att köparen aldrig utnyttjade sin möjlighet enligt kontraktet att häva köpet om lån inte beviljats senast den 27 september 2001. Med hänsyn till bristande finansiering kunde köparen på den avtalade slutuppgörelsedagen den 31 oktober 2001 inte fullgöra sina skyldigheter enligt kontraktet. Genom mäklarens försorg upprättades påföljande dag ett tillägg till köpekontraktet där parterna överenskom att: "Tillträdesdagen senareläggs till 2001-12-04." Vidare stipuleras att köparen ska erlagga hyra och att resterande del av handpenningen skall insättas på mäklarens klientmedelskonto senast 2001-11-14. Betalning av resterande handpenning uteblir, varför säljaren häver på grund av kontraktsbrott och i samband härmed kräver skadestånd som senare kommer att preciseras och bland annat avses att regleras ur den erlagda delhandpenningen.

Köparen som tillika är klaganden begär att Ansvarsnämnden bedömer om mäklaren handlagt förmedlingsärendet på ett riktigt sätt. Vidare yrkas att mäklaren skall återbetala den del av handpenningen som inbetalts på mäklarens klientmedelskonto. Som skäl för återbetalning åberopas att mäklaren utnyttjat okunnighet om svensk lagstiftning och att mäklaren kände till att syftet med köpet var att bereda köparen med familj bostad.

Mäklaren yrkar i första hand att Ansvarsnämnden ska avvisa anmälan, eftersom Ansvarsnämnden inte har att pröva förhållanden mellan köpare och säljare, dvs. om köparen haft rätt att häva köpet eller om mäklaren är skyldig att utbetala den deponerade handpenningen till köparen. I andra hand bestriider mäklaren att han handlat i strid med god fastighetsmäklarsed.

Beträffande avvisningsyrkandet beslutar Ansvarsnämnden att pröva ärendet, eftersom anmälan riktar sig gentemot fastighetsmäklaren och anmälaren vill ha prövat om mäklaren utfört sitt uppdrag i enlighet med god mäklarsed.

Inledningsvis konstaterar Ansvarsnämnden att mäklarens förmedlingsarbete skall bedömas med utgångspunkt från att förmedlingen skett i konsumentförhållande. Enligt mäklarlagen föreligger konsumentförhållande om avsikten med köparens förvärv är att bereda sig och sin familj bostad. För samtliga parter, inklusive mäklaren, är det uppenbart att syftet just är att skaffa en bostad. Detta innebär att fastighetsmäklaren har skyldighet att upprätta en boendekostnads kalkyl där en preliminär bedömning sker av möjlig finansiering. Av handlingarna i ärendet framgår att köparen på egen hand sökt finansiering och att någon finansiering inte förelegat då fristen i lånevillkoret löpt till ända. Ansvarsnämnden anser att en fastighetsmäklare i den aktuella situationen har skyldighet att aktivt och genom kontakt med köparen lämna råd och upplysningar, eftersom förutsättningarna för köparens möjligheter att fullfölja köpeavtalet inte föreligger som förutsett. Ansvarsnämnden anser att mäklaren bör klandras eftersom mäklaren insett att köparens avsikt var att använda tomträtten som bostad och medverkat till detta.

En köpare av en fastighet eller tomträtt måste inse att köpet är förenat med förpliktelser bland annat vad avser köpeskillingens erläggande. Förekomsten av ett lånevillkor i köpekontraktet pekar också på att köparen varit medveten om att finansieringsfrågan måste lösas inom begränsad tid. Köparen har därför i väsentlig grad bidragit till sin egen skada.

Ansvarsnämnden beslutar att mäklaren vid den aktuella förmedlingen inte utfört sitt förmedlingsarbete med

sådan aktivitet och omsorg som en köpare har rätt att förvänta sig. Avsteget från god mäklarsed i detta ärende är dock att bedöma som ringa, varför Ansvarsnämnden anser att detta påpekande är tillräckligt och lämnar ärendet utan vidare åtgärd. (Beslutsdatum 2002-05-22)

AN 2/ 02

Fråga om god mäklarsed vid fastighetsmäklares marknadsföring till självsäljare.

Klaganden har i ärendet anmält sex mäklarföretag för att företrädare för dessa tagit kontakt och erbjudit sina fastighetsmäklares och sina företags tjänster. Klaganden har i egen annonsering eftersökt köpare till sin hustrus bostadsrätt. Klaganden har anfört att det telefonnummer som angivits i annonsen är spärrat mot telefonmarknadsföring genom det sk. Nix-telefon-registret. Nixs telefon är en förening som har nio organisationer som medlemmar. Bland organisationerna kan nämnas Annonsörsföreningen, Sveriges marknadsförbund och Sveriges Reklamförbund. Vidare är ett större antal företag associerade till föreningen. Föreningens ändamål är att tillhandahålla en tjänst varigenom konsumenterna kan göra känt att de inte önskar bli kontaktade per telefon i marknadsförings-, försäljnings- eller insamlings syfte. Klaganden har anfört att han trots att den ifrågavarande telefonen varit anmäld till Nix-registret blivit kontaktad av drygt fyrtioålet fastighetsmäklare som erbjudit sina tjänster. Fastighetsmäklarnas kontakter är i samtliga fall föranledda av den annonsering om en bostadsrätt till salu vari det aktuella telefonnumret publicerats. Det noteras att det av annonsen inte framgår att annonsören inte önskar bli kontaktad av fastighetsmäklare. Beträffande flera av de mottagna samtalen har dessa av klaganden uppfattats som påfrestande, olustiga och insinuanta i sina erbjudanden om mäklartjänster. Klaganden anser vidare att den beskrivna marknadsföringen står i direkt strid med marknadsföringslagen, eftersom mäklarna inte respekterar Nix-telefon-registret och att det dessutom inte kan vara vare sig god affärssed eller god mäklarsed att söka uppdrag under redovisade förhållanden. Av inkomna svaromål från mäklarföretag får samtliga anses tillbakavisa kritiken. Det har anförts att näringsidkare enligt marknadsföringslagen får använda metoder för individuell kommunikation på distans om inte den fysiska personen tydligt motsatt sig att metoden används. Den klaganden kan inte anses ha motsatt sig telefonsamtal angående försäljning av bostadsrätten då annonseringen och därmed publiceringen skett med utsättande av telefonnummer i dagstidning som därmed publicerats just i syfte att vara det önskade kontaktmedlet. Ett företag uppger att man kontaktat klaganden då man haft kunder i sitt register som sökte lägenheten i det aktuella området. Ett annat företag har uppgivit att man regelmässigt ringer upp på privatannonser för att presentera företaget och erbjuda sina tjänster.

Ansvarsnämnden konstaterar att klagandens syfte med annonseringen av bostadsrätten är att få kontakt med presumtiva köpare. Den person som själv publicerar och offentliggör sitt telefonnummer vid ett flertal tillfällen i en dagstidning, just i syfte att bli kontaktad, kan enligt Ansvarsnämndens mening inte åberopa det skydd som Nix-telefon-registret är avsett att utgöra mot erbjudanden och andra marknadsföringsåtgärder. Själva publiceringen i kontaktskapande syfte får anses utgöra ett sådant godkännande beträffande kontaktbarhet som även får anses utsträckas till näringsidkare som erbjuder sina tjänster beträffande det objekt som saluförs. Ansvarsnämnden anser därför inte att de anmälda fastighetsmäklarna och deras företag brutit mot vare sig god mäklarsed eller god affärssed. Det föreligger inte heller enligt Ansvarsnämndens mening något brott mot marknadsföringslagens bestämmelser, eftersom det inte kan anses vara otillbörlig marknadsföring att i den aktuella och av klaganden själv skapade situationen erbjuda mäklartjänster. Detta ställningstagande ska också ses mot bakgrund av att något krav på kontroll mot Nix-registret inte kan anses föreligger i den aktuella situationen.

Avslutningsvis vill Ansvarsnämnden påpeka att erbjudanden om mäklartjänster ska vara korrekta och sakliga och att fastighetsmäklare, precis som andra näringsidkare, ska respektera konsumenters önskemål om att ej ta i anspråk erbjudna tjänster. Insinuanta, ovederhäftiga och påträngande kontakter utgör vare sig i detta fall eller i andra kundrelationer god mäklarsed. Med detta yttrande beslutar Ansvarsnämnden lämna ärendet utan åtgärd. (Beslutsdatum 2002-05-22)

Skiljenämndsärende: Fråga om Ansvarsnämndens behörighet och beslut beträffande konkurrerande provisionsanspråk

En medlem i Mäklarsamfundet (Mäklare A) har begärt att Ansvarsnämnden i egenskap av skiljenämnd avgör hur provisionen skall fördelas när två fastighetsmäklare anser sig vara berättigade till provision för förmedlingen av en fastighet. Det noteras att även den andra mäklaren (Mäklare B) är medlem i Mäklarsamfundet.

Bakgrunden till provisionstvisten är att en fastighetsmäklare (Mäklare C) som inte är medlem i Mäklarsamfundet men anställd hos mäklare A haft förmedlingsuppdrag med ensamrätt under en tremånadersperiod och därefter under fyra dagar utan ensamrätt. Uppsägningen av uppdraget bekräftas i brev till uppdragsgivaren två dagar före uppdragets upphörande. I brevet gör mäklaren förbehåll för två spekulanter, varav den ena är den sedermera blivande köparen till fastigheten. 11 dagar efter det att mäklare C:s uppdrag upphört påbörjas mäklare B:s ensamrättsuppdrag. Efter det att mäklare C:s uppdrag upphört och under mäklare B:s ensamrättstid återkom den ena av mäklare C:s spekulanter och ville fullfölja köp av den salubjudna fastigheten genom mäklare C, eftersom man numera sålt sin tidigare bostad.

Det kan konstateras att de inblandade fastighetsmäklarnas redogörelser för händelseförloppet inte är samstämmiga, men att detta delvis beror på att man stöder sig på uppgifter från uppdragsgivaren. Det är dock klarlagt att mäklare C överlämnat en spekulantlista till uppdragsgivaren och att mäklare B inte mottagit någon spekulantlista. Såsom mäklarnas skrivelser får uppfattas åberopar mäklare C rätt till provision på grund av att man anvisat köparen under uppdragstiden och att överlåtelsen orsakats genom C:s förmedling. Mäklare B grundar sin rätt till provision enbart på vid överlåtelsen gällande ensamrättsuppdrag.

Mäklare B har invänt mot mäklare A:s krav att mäklare C inte är medlem i Mäklarsamfundet och att Ansvarsnämnden därför inte är behörig att pröva tvisten och att ärendet därför skall avvisas.

Beträffande frågan om behörighet för Ansvarsnämnden att pröva provisionstvisten konstateras inledningsvis att tvister om rätt till betalning av fordringens ägare kan överlåtas till annan person utan hänsyn till det bakomliggande affärsförhållandet och utan gäldenärens medgivande. Detta innebär dock inte att den nye borgenären får en bättre rätt än överlåtaren. I förevarande fall har mäklare A inträtt i mäklare C:s ställe som fordringsägare beträffande rätten till provision och eftersom mäklare A är medlem i Mäklarsamfundet har mäklare A möjlighet att få provisionstvisten prövad i Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd. Nämnden konstaterar att tvist om provisionen efter mäklare C:s överlåtelse av sin provisionsfordran till mäklare A föreligger mellan två medlemmar i Mäklarsamfundet och beslutar därför att uppta ärendet till prövning i sak.

Ansvarsnämnden har avgivit ett vägledande yttrande angående konkurrerande provisionsanspråk (AN 13/00). Yttrandet har tillkommit för att ge fastighetsmäklare vägledning när en fastighetsmäklare efterträder en annan, men också för att klarlägga vilka regler som Ansvarsnämnden avser att tillämpa vid skiljenämndsprövning av provisionstvister. I detta sammanhang kan också erinras om att Ansvarsnämndens yttrande skall ses mot bakgrund av punkten 12.14 andra meningen i Mäklarsamfundets stadgar som lyder: "En provisionstvist medlemmar emellan får ej belasta uppdragsgivarens om aldrig skall få betala mer än en provision för utfört försäljningsuppdrag".

I förevarande fall gör Ansvarsnämnden följande bedömning. Det har ålegat den efterkommande mäklaren, dvs. i detta fall mäklare B, att kontakta den tidigare mäklaren och begära en spekulantförteckning och en motsvarande skyldighet för den första mäklaren, i detta fall mäklare C, att lämna en förteckning. Mäklare C har lämnat en förteckning till uppdragsgivaren som inte vidarebefordrats till mäklare B och det är just för att

undvika den situationen som Ansvarsnämnden anser att mäklare B i första hand har en handlingsplikt. Anledningen härtill är att det är omfattningen av mäklare B:s förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden konstaterar vidare att mäklare B ingått förmedlingsuppdrag med ensamrätt utan att ha skaffat sig kunskap om vilka provisionsanspråk som kan föreligger från tidigare mäklare. Detta överensstämmer inte med god mäklarsed. Ansvarsnämnden har i sitt vägledande yttrande uttalat att spekulantförteckningen har ett så nära samband med den efterkommande mäklarens uppdragsavtal att den mäklaren inte får påbörja förmedlingsuppdraget förrän listan överlämnats. Om den situationen skulle uppstå att en spekulantlista ej kan erhållas är alternativet för den efterkommande mäklaren att generellt undanta tidigare mäklares spekulanter från ensamrätten.

I förevarande fall kan konstateras att mäklare B från ensamrätten bort undanta de två spekulanter som mäklare C redovisat för uppdragsgivaren. Det har ålegat mäklare B att kontakta mäklare C för att klarlägga omfattningen av sitt ensamrättsuppdrag innan detta ingåtts med uppdragsgivaren. Mäklare B har själv i svaromål uppgivit att mäklare B fakturerat provision och erhållit betalning. Mäklare A och C har istället valt att avvakta Ansvarsnämndens beslut. Uppdragsgivaren har därför endast betalat en provision.

Med hänsyn till vad som framkommit i ärendet och med stöd av Ansvarsnämndens vägledande yttrande beslutar Ansvarsnämnden att fastighetsmäklare A är berättigad till hela provisionen. Skäl för beslutet är att man skall bortse från mäklare B:s ensamrätt eftersom denna vid ett korrekt förfarande inte bort omfatta de blivande köparna som var förbehållna i spekulantförteckningen av föregående fastighetsmäklare. Ansvarsnämnden förpliktigar därför mäklare B att omgående mot faktura från mäklare A vidarebefordra den av uppdragsgivaren mottagna provisionen. Ansvarsnämnden förpliktigar vidare mäklare B att mot faktura erlagga en skälig kostnad av 4.000 kronor exkl. moms för skiljenämndens prövning.

(Beslutsdatum 2002-11-20)

AN 7/00

Begäran om omprövning av tidigare beslut

Enligt 13§ i reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd finns regler om omprövning av tidigare fattade beslut. I ärendet har tidigare begärts omprövning med åberopande av nya omständigheter. Ansvarsnämnden beslutade vid tidigare prövning att inte bifalla begäran om omprövning på grund av att den nya omständighet som åberopades tidigare var känd av den anmälde mäklaren, men inte kan anses redovisad i svaromålet. Med avseende på kriteriet nya omständigheter för omprövning anser Ansvarsnämnden att inte något nytt tillförts genom den nu inkomna klagoskriften. Den anmälde fastighetsmäklaren åberopar också genom sitt ombud det andra kriteriet som föreligger för omprövning enligt Ansvarsnämndens reglemente som stadgar att nämnden även kan besluta om omprövning om den finner att dess tidigare beslut är uppenbart oriktigt. Utgångspunkten för prövningen om vad som är uppenbart oriktigt är det underlag som förelegat vid Ansvarsnämndens ursprungliga prövning i sak av ärendet. Det beslut som Ansvarsnämnden fattat kan mot den bakgrunden inte anses uppenbart oriktigt. Ansvarsnämnden beslutar att avslå begäran om omprövning.

(Beslutsdatum 2002-11-20)

AN 1/03

Skiljenämndsärende; Två parallella förmedlingsuppdrag föreligger varav det ena med ensamrätt.

En fastighetsmäklare A erhåller försäljningsuppdrag till två fastigheter från den 6 mars 2002 tills vidare. Uppdraget är förenat med ensamrätt från starten till den 5 juni samma år. Senare i juni informerar uppdragsgivaren mäklare A om att han avser att anlita ytterligare en fastighetsmäklare.

Trots omfattande försäljningsaktiviteter och ett stort antal annonser och visningar etableras den första

kontakten med den blivande köparen först den 10 september 2002. Visningar genomfördes och bud lades på fastigheterna den 12 september. Den 16 september återkom den blivande spekulanten och meddelade att han och säljaren inte kommit överens. Cirka en vecka senare ringde uppdragsgivaren och meddelade att han själv via egna försäljningsansträngningar funnit en köpare.

Ytterligare en fastighetsmäklare anlitas av säljaren. Denne mäklare B får uppdrag med ensamrätt att förmedla de båda fastigheterna den 25 juni 2002. Ensamrätten gäller till den 25 september samma år och i uppdragsavtalet anges att efter ensamrättstiden gäller förmedlingsuppdraget tills vidare utan ensamrätt tills uppsägning sker. Mäklare B uppger att säljaren till honom uppgivit att den tidigare mäklarens avtal uppsagts i samband med tecknandet av det senare ensamrättsavtalet. Av avtalet framgår inte att någon fråga ställts av mäklare B beträffande tidigare mäklare och dennes eventuella provisionsanspråk.

Ansvarsnämnden har tidigare avgivit ett vägledande yttrande angående konkurrerande provisionsanspråk. I uttalandet har redovisats överenskommelse mellan branschen och Konsumentverket om skyldigheten för en fastighetsmäklare när ett förmedlingsuppdrag upphör utan att överlåtelse har skett att på begäran av uppdragsgivaren överlämna en förteckning över spekulanter. Ansvarsnämnden har uttalat att det föreligger en skyldighet för den efterkommande fastighetsmäklaren att begära en sådan spekulantförteckning som åsyftas i riktlinjerna. Handlingsplikten för kommunikationen mellan mäklarna åligger i första hand den efterkommande mäklaren, dvs. i det aktuella fallet mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden har i sitt uttalande ansett att spekulantförteckningen har ett så nära samband med den efterkommande mäklarens uppdragsavtal att den mäklaren inte får påbörja förmedlingsuppdraget förrän listan överlämnats. Kan en spekulantförteckning ej erhållas blir alternativet för den efterkommande mäklaren att generellt undanta tidigare mäklares spekulanter från sin ensamrätt.

I det aktuella fallet konstaterar Ansvarsnämnden att fastighetsmäklare B varit väl medveten om mäklare A:s förmedlingsuppdrag vid tidpunkten för hans ingående i avtalet om ensamrätt. Någon kontakt från mäklare B har inte tagits gentemot fastighetsmäklare A, för att klargöra den uppkomna avtalssituationen och inte heller har mäklare B gjort något generellt undantagande för mäklare A:s tidigare spekulanter från sin ensamrätt. I sitt svaromål uppger mäklare B att man noterat att mäklare A "glömt" ta bort objektet från marknadsplatsen på Internet utan att detta föranlett någon reaktion från mäklare B.

Med hänsyn till de uppgifter som framgår av handlingarna kan konstateras att mäklare A:s förmedlingsuppdrag fortfarande var gällande då kontakterna skapades och visning genomfördes med den blivande köparen. Detta förhållande styrks av att säljaren tillåtit fortsatta visningar inte bara för den blivande köparen utan även för annan spekulant och att han mottagit bud och haft fortsatt kontakt med mäklare A. Ansvarsnämnden anser att man vid bedömningen av vilken mäklare som har rätt till provision ska bortse från mäklare B:s ensamrätt, eftersom B inte varit aktiv för att klarlägga gällande avtalssituation vid ingåendet av avtalet om ensamrätt. Detta innebär att rätten till provision ska bedömas efter sedvanliga provisionskriterier. Eftersom båda fastighetsmäklarna får anses ha haft förmedlingsuppdrag och en överlåtelse bevisligen kommit till stånd görs bedömningen med utgångspunkt från kriteriet om anvisning och orsakssamband. Det kan konstateras att mäklare A anvisat kunden till säljaren och att förhandlingar om köp förts genom mäklare A. Det får antas att A:s ursprungliga anvisning lett fram till köparens intresse och förvärv.

Ansvarsnämnden beslutar att fastighetsmäklare A är den av fastighetsmäklarna som är berättigad till provision och har rätt att fakturera säljaren om detta inte redan skett. I det fall mäklare B redan erhållit provision för förmedlingen ska provisionen mot faktura erläggas till mäklare A.

Med denna utgång i skiljenämndsärendet ska kostnaden 4.000 kronor för förfarandet erläggas av mäklare B.
(Beslutsdatum 2003-05-05)

Fråga om fastighetsmäklares aktivitetsplikt och undersökning av förmedlat objekt

Klaganden förvärvar genom den anmälda fastighetsmäklarens förmedling en fastighet för bostadsändamål. Den ursprungliga byggnaden på fastigheten, på ca 60 kvm, hade tillbyggt i två plan så att bostadsarean mer än fördubblats. Tillbyggnaden saknade, som det senare framkom, byggnadslov och var behäftad med betydande brister i elinstallationen. Efter köpet har också konstaterats att säljaren varit väl medveten om bristande vattentillgång och att vatten inför köparnas tillträde påfylldts i fastighetens brunnar. I frågelista som bifogats köpekontraktet har säljaren upplyst att brunnen sinat sommartid vid torka. I samma handling har säljaren också upplyst att erforderliga byggnadslov finns. Det kan slutligen konstateras att avloppsanläggningen på fastigheten varit godkänd av kommunen, men att infiltration som skett på grannens fastighet medfört problem och saknat servitut.

Klaganden, tillika förvärvaren, konstaterar i handlingar i ärendet att såväl mäklaren som den anlitate besiktningsmannen och köparen själv blivit lurade av säljaren. Köparen gör gällande att fastighetsmäklaren varit alltför passiv genom att inte kontrollera bygglov, förvissa sig om att servitut fanns för infiltration och att inte upptäcka brister i elinstallationen i byggnadens kök. Klaganden yrkar skälig ersättning av mäklaren för merkostnader och juridiskt biträde. Klaganden gör vidare gällande att mäklaren inte aktivt medverkat till att bilägga uppkomna problem.

Fastighetsmäklaren bestrider ansvar eller att han agerat på sätt som strider mot god mäklarsed. När det gäller påståendet om passivitet handlar detta om mäklarens undersökning av fastigheten och kontroll av bygglovshandlingar och servitut för avloppets spillvatten. Påståendet om att mäklaren bort undersöka och kontrollera i berörda hänseenden tillbakavisas, eftersom mäklaren inte haft anledning misstänka att säljarens uppgifter varit oriktiga. Även klagomålet beträffande bristande medverkan tillbakavisas med motivet att bristerna och därmed kraven uppkom först efter tillträdet samt att mäklaren försökt medla mellan parterna.

Ansvarsnämnden konstaterar att i förarbeten till fastighetsmäklarlagen angivits att en fastighetsmäklare inte har någon skyldighet att mera ingående undersöka en fastighets storlek eller faktiska skick. Däremot ska en fastighetsmäklare upplysa en köpare om fel som en fastighetsmäklare känner till och sådana fel som mäklaren kan konstatera redan vid en ytlig besiktning. I det aktuella ärendet har sakkunnig besiktningsman anlitats, varvid bristerna i elanläggningen inte noterats. Mot den bakgrunden kan det inte anses rimligt att ställa krav på att mäklaren bort upptäcka bristerna i elinstallationen. När det gäller frågan om bygglov har såväl fastighetsmäklaren som övriga parter i ärendet fått klart besked från säljaren om att erforderliga tillstånd finns. Säljaren har också redovisat att några förelägganden i övrigt inte föreligger. Någon anledning för fastighetsmäklaren att misstänka att de av säljaren lämnade uppgifterna skulle vara oriktiga har inte förelegat och mäklaren har därför vare sig haft anledning att för köparna påpeka behovet av kontroll eller utföra egen sådan kontroll. En fastighetsmäklare ska kunna utgå ifrån att de uppgifter han erhåller av en säljare är riktiga. Det är i ärendet upplyst att avloppsanläggningen varit godkänd av kommunen och det har inte i övrigt framkommit några omständigheter beträffande avloppet som antytt att infiltrationen utan formellt servitut skett på grannens åker.

När det slutligen gäller frågan om påståendet om mäklarens bristande medverkan att försöka lösa de problem som uppkommit mellan köpare och säljare, bland annat beroende på att säljaren lämnat oriktiga uppgifter, kan konstateras att problemen upptäckts och aktualiserats först efter köparens tillträde. Enligt mäklarlagen har en fastighetsmäklare en omsorgs- och aktivitetsplikt som innebär att mäklaren har skyldighet att lämna råd och upplysningar samt att tillse att köpare och säljare träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. En fastighetsmäklares förmedlingsuppdrag inleds normalt med upprättande av ett skriftligt förmedlingsuppdrag som undertecknas av säljaren och fastighetsmäklaren. Mäklarens uppdrag avslutas, om annat inte överenskommit med köpare eller säljare, när köparen tillträtt fastigheten,

köpeskillingen erlagts och köpebrev utfärdats. Den kritik som riktats mot mäklaren avseende bristande medverkan avser i det aktuella fallet tiden efter förmedlingsuppdragets utgång. Det är inte ovanligt att fastighetsmäklare även efter det att uppdraget löpt ut medverkar som mellanman till att försöka lösa uppkomna problem och meningsskiljaktigheter mellan köpare och säljare. Ansvarsnämnden kan dock konstatera att någon plikt att medverka inte föreligger. Fastighetsmäklarens mellanmansställning innebär också att en mäklare inte ska ta ställning för eller emot köpare eller säljare, vare sig under förmedlingsuppdraget eller därefter. Detta förhindrar dock inte att fastighetsmäklaren ger uttryck för sin mening eller uppfattning i en sakfråga. En fastighetsmäklare får dock inte vara ombud eller på liknande sätt verka för den ena parten och mot den andra parten i en fastighetsaffär.

Med hänsyn till vad som anförts ovan anser Ansvarsnämnden att den anmälda mäklaren inte varit oaktsam, försumlig eller på annat sätt åsidosatt kravet på god mäklarsed. Ansvarsnämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd. (Beslutsdatum 2003-05-05)

AN 3/02

Begäran om omprövning av tidigare beslut

Enligt §13 i reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd finns möjlighet till omprövning av tidigare fattade beslut. En förutsättning för att omprövning ska ske är att det är frågan om en ny omständighet som inte varit känt för mäklaren före nämndens tidigare avgörande och att den sedermera framkomna omständigheten sannolikt skulle ha lett till en annan utgång i ärendet. Nämnden kan också besluta om omprövning om dess tidigare beslut är uppenbart oriktigt. I det aktuella ärendet har åberopats som ny omständighet att skiljenämndsavgörandet inte handlar om konkurrerande provisionsanspråk utan om skadestånd gentemot uppdragsgivaren till mäklaren.

Ansvarsnämnden konstaterar att denna uppgift inte kan anses vara en ny omständighet för mäklaren och att någon invändning av den nu gjorda innebörden inte framställs i skiljenämndsärendet. Ansvarsnämnden beslutar därför att avslå begäran om omprövning. (Beslutsdatum 2003-05-05)

AN 3/03

Fråga om överenskommelse vid deposition av handpenning samt ansvar för fel i den förmedlade fastigheten

Klaganden förvärvade en fastighet genom köpekontrakt den 5 oktober 2001. Fastigheten tillträdde och köpebrev utfärdades den 1 november samma år. På fastigheten fanns en byggnad som är uppförd 1995. Det kan konstateras att säljaren var på obestånd och att fastigheten var utmätt och såldes med utmätningsborgenärernas tillstånd.

Den anmälda fastighetsmäklaren hade låtit besiktiga fastighetens byggnad genom sakkunnig, varvid det framkommit omfattande fel och brister. Bland dessa kan nämnas sättningar i timmerfasaden, mycket höga fuktvärden, byggskräp i blindbotten, sprickor av varierande storlek i fönstersmygar, flera fönster som inte hänger i lod samt brister i ventilationen. I köpekontraktet har intagits upplysning om bristerna samt att köparen tagit del av det aktuella besiktningsprotokollet. I kontraktet har vidare intagits en information om tvist beträffande fastighetens avloppssystem, eftersom systemet förorenat vattentäkt för närbelägna sommarstugor. Vidare framgår av kontraktet att avloppssystemet är godkänt av Eda kommun och att köparen inte inträder i tvisten utan denna belastar säljaren. I köpekontraktet finns också rubriken "Säljarens åtgärder i fastigheten" varunder information lämnats att byggfirman som uppförde huset har påtagit sig ansvaret att åtgärda sättningsskador i timmerfasaden och fönsterinfästningar. Köpare och säljare har vidare överenskommit att det åligger säljaren att se till att dessa åtgärder genomförs av byggfirman. I köpekontraktet har dock noterats att detta inte kan ske före tillträdesdagen. Säljaren har vidare förbundit sig att före tillträdesdagen och

på egen bekostnad genomföra ny genomgång av husets ventilation genom fackman och vidta erforderliga åtgärder. Vidare att städa bort byggskräp i torpargrunden och täcka marken med plast samt efter det att östra timmerväggen riktats återställa innerväggar, tillhörande tapetsering och målning. Slutligen ska ett golv som är löslagt fastsättas.

Köparen har i köpekontraktet upplysts om att fastigheten omfattas av kommunal förköpsrätt samt att om kommunen skulle utnyttja sin förköpsrätt kommer erlagd handpenning att återbetalas.

I anmälan uppges att klaganden fick klara besked av mäklaren att de fel som framgick av det företedda besiktningsprotokollet skulle komma att åtgärdas av den byggfirma som uppfört fastigheten. Det påstås vidare att mäklaren uppgivit att han erhållit löfte från byggfirmans företrädare med denna innebörd samt att detta intagits i en särskild klausul i köpekontraktet. Beträffande fastighetens avloppssystem har mäklaren lämnat uppgiften att detta varit godkänt och att han erhållit bekräftelse från kommunen om godkännandet och att uppgiften införts i köpekontraktet. Klaganden uppger vidare att hon begärt att köpeskillingen inklusive handpenningen ska kvarstå på klientmedelskonto till dess att de av säljaren utlovade reparationerna genomförts och att en efterkontroll skett. Avslutningsvis anför klaganden att ansvaret för att köpekontraktet fått en felaktig utformning rimligen måste läggas på fastighetsmäklaren som genom sitt handlande vid avtalets tillkomst måste ha ansetts agera i strid med god mäklarsed. I ärendet har också förts fram att klaganden varit förståndsmässigt handikappad.

Ansvarsnämnden noterar att bland handlingarna i ärendet finns ansökan om stämning från klaganden gentemot mäklaren, daterad den 3 december 2002, samt mäklarens svaromål jämte viss skriftväxling i målet. Vidare finns bland handlingarna en ansökan om stämning från klaganden mot fastighetens säljare, daterad den 5 december 2002. Ärendet har i samband med nämndens sammanträde tillförts kopia av säljarens svaromål.

Den anmälda fastighetsmäklaren bestrider att han agerat i strid med god mäklarsed och begär att Ansvarsnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

I sakfrågorna har anförts att något åtagande inte gjorts om åtgärdande av samtliga framkomna fel, men att vissa fel skulle åtgärdas av byggföretaget och andra av säljaren. Till stöd för invändningen åberopas köpekontraktets lydelse. Beträffande avloppet har kommunen i efterhand lämnat beskedet att kommunen vid tidpunkten för köpet ansåg anläggningen godkänd och att detta meddelats mäklaren vid förfrågan. Det noteras att en motstående uppgift lämnats av klaganden. När det gäller deposition anför mäklaren att köparen framställt önskemål av deposition av handpenningen för att säkerställa säljarens åtgärder. Mäklaren uppger att han besvarat önskemålet, men att detta inte var möjligt eftersom försäljningen skedde med utmätningensborgenärernas tillstånd. Mäklaren har förklarat sig varken kunna vitsorda eller bestrida påståendet om handikapp men anført att detta i vart fall inte varit känt för mäklaren och att han inte heller haft anledning misstänka det.

Det noteras att såväl klaganden som mäklaren representerats av ombud som också inställt sig vid Ansvarsnämndens sammanträde för att lämna kompletterande upplysningar och besvara frågor.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning.

Med hänsyn till de handlingar som redovisats i ärendet samt vad som intagits i köpekontraktet anser Ansvarsnämnden det klarlagt att köparen varit medveten om att byggnaden varit behäftad med omfattande fel och brister. I köpekontraktet har upplysts att byggentreprenören åtagit sig ansvaret för att utföra vissa åtgärder, bland annat sättningsskador. Uppgiften har lämnats av säljaren och kontrollerats av mäklaren med företrädare för byggföretaget som också upplysts om att information om åtagandet skulle lämnas i köpekontraktet. Vid senare konfrontationer med dessa uppgifter har de förnekats av byggföretagets företrädare som dels vid ett tillfälle uppgivit att man inte har några garantiåtaganden eller andra skyldigheter

och dels vid ett annat tillfälle uppgivit att man kan tänka sig att åta sig arbetet, men först sedan säljaren betalt tidigare arbete. Av handlingarna i ärendet framgår att byggnadens stomme som är i timmer har levererats av ett trähusföretag och att det i ärendet aktuella byggföretaget uppfört byggnaden på löpande räkning. Under uppförandets gång har taket ändrats och de i byggnadslovet angivna betongpannorna har ersatts av grus och sten med grästäckning som blivit alltför tungt för byggnadens konstruktion, vilket är den främsta orsaken till de aktuella problemen. Det har kunnat konstateras att byggförsäkring saknas trots att en sådan enligt Ansvarsnämndens mening borde ha tecknats, eftersom man får anse att det är en näringsidkare som uppfört byggnaden. Det kan konstateras att kommunen har kontrollansvar enligt lag om byggförsäkring, vilket innebär att byggnadsarbetet inte får påbörjas förrän bevis om byggförsäkring företräts för kommunen. Mot den bakgrunden måste en fastighetsmäklare som förmedlar en fastighet som är uppförd inom den tioåriga konsumentskyddstvisterna kunna utgå ifrån att fastighetens byggnad också omfattas av byggförsäkring. I det aktuella ärendet föreligger enligt Ansvarsnämndens mening inte några omständigheter som gör att mäklaren har anledning att särskilt kontrollera om försäkring föreligger, utan mäklaren bör kunna utgå ifrån att det på byggnaden föreliggande byggfelen kommer att åtgärdas mot viss självrisk. Det kan konstateras att en fastighetsmäklare inte kan bära ansvar för byggfel som uppkommit till följd av att ett byggföretag under byggnadens uppförande medverkar till sådana förändringar av konstruktionen att fastigheten får betydande fel. I tvisten mellan säljare och köpare har säljaren i sitt svaromål uppgivit att kommunen godkänt förändringar i det skriftliga byggnadslovet från takbeklädnad med betongpannor till "torvtak". Det kan noteras att inte ens besiktningsmannen, som mäklaren anlitat, förmått upptäcka de grundläggande orsakerna till felen i byggnaden. Det kan vidare noteras att det bara är i ett avseende som säljaren åtagit sig att på egen bekostnad vidta åtgärder och detta gäller byggnadens ventilation. Till detta kan också läggas eget arbete såsom att städa bort byggskräp i grunden och täcka marken med plast.

Beträffande avloppet framgår redan av köpekontraktet att tvist föreligger. Det kan konstateras att fastighetsägaren tidigare ansökt om och fått tillstånd att nedlägga avlopp. Formerna för vad som anses godkänt av kommunen är tveksamma, men måste anses utgå ifrån att avloppet anläggs i enlighet med vad som framgår av kommunens tillstånd. Mäklaren uppger att han på köparens förfrågan om avloppet är godkänt, kontaktat kommunen och fått positivt besked. Såväl klagandens som mäklarens ombud har var för sig kontaktat kommunen och erhållit olika besked. Ansvarsnämnden kan dock konstatera att vid tidpunkten för överlåtelsen fanns inget åläggande från kommunen, varför avloppet mot bakgrund av kommunens normala kontroll och handläggning av motsvarande ärenden får anses godkänt då köpekontraktet undertecknades.

Beträffande deposition kan Ansvarsnämnden inledningsvis konstatera att en begäran från köparens sida att hela köpeskillingen ska deponeras också efter tillträdet inte är rimlig, eftersom det i sådana fall hos köparen finns en sådan osäkerhet beträffande köpet att köpets förutsättningar inte är uppfyllda. En fastighetsmäklare har att i vissa situationer verka för att handpenningen deponeras. Dessa situationer kännetecknas normalt av att köpeavtalet innehåller villkor som kan åberopas av part för återgång innan köpebrev utfärdats. En deposition sker till följd av ett avtal mellan köpare och säljare och kan inte beslutas av fastighetsmäklaren. I det aktuella fallet har begäran om deposition framställts från köparen till mäklaren vid minst två olika tillfällen och med olika innebörd. Vid ena tillfället beträffande handpenningen och vid andra tillfället beträffande den totala köpeskillingen. Fastighetsmäklaren har med hänvisning till säljarens ekonomiska situation och förutsättningarna för fastighetsöverlåtelsen tillbakavisat begäran. Avtal om deposition har däremot ingåtts mellan parterna med hänvisning till kommunens förköpsrätt. Ansvarsnämnden gör den bedömningen att förutsättningar inte föreligger för annan depositionsgrund än vad som förekommit i överlåtelsen. Ansvarsnämnden konstaterar dock att uppgifter om att en fastighet är utmätt i vart fall bör tas med i den objektsbeskrivning som mäklaren har skyldighet att överlämna till köparen i enlighet med reglerna i fastighetsmäklarlagen. Med hänsyn till säljarens situation bör mäklaren informera en köpare om den särskilda risk det innebär när säljaren personligen påtar sig att genomföra åtgärder som säljaren inte kan besiktiga före tillträdet och köpeskillingens erläggande.

Det finns inget stöd i utredningen för påståendet att köparen skulle vara förståndshandikappad och att

mäklaren borde ha insett detta.

Vid en samlad bedömning, med hänsyn till vad som redovisats i ärendet och särskild mot bakgrund av att fastighetens byggnad enligt Ansvarsnämndens uppfattning bort omfattas av byggfelsförsäkring och att mäklaren haft anledning att utgå från detta faktum, anser Ansvarsnämnden inte att förmedlingsarbetet utförts i strid med god mäklarsed. Med hänsyn till den besiktning som genomförts och i övrigt de diskussioner som föregått köpekontraktet får köparen anses vara medveten om riskerna beträffande fastighetens skick. I ett avseende kan dock viss kritik riktas mot mäklaren och det gäller att köparen borde ha erhållit en tydligare information beträffande den ökande risk när det gäller säljarens personliga ekonomiska åtaganden enligt köpekontraktet när säljaren måste anses vara på obestånd. Ansvarsnämnden beslutar med detta att lämna ärendet utan vidare åtgärd. (Beslutsdatum 2003-05-05)

AN 4/03

Fråga om en fastighetsmäklares skyldigheter i samband med överlåtelse av bostadsrätt

Anmälan har skett gentemot ett mäklar företag och dess VD samt, som inkomna skrivelser får uppfattas, även mot den för förmedlingen ansvarige fastighetsmäklaren av en förvaltare som utsetts av den bostadsrättsförening vari den aktuella bostadsrätten ingår. I samband med att mäklaren begärt uppgifter från föreningen har förvaltaren enligt egen uppgift översänt två handlingar rubricerade Anmälan och Meddelande. Avsikten med handlingarna var att dessa skulle undertecknas av köpare och säljare och utgöra underlag för föreningens registreringskyldighet och interna behov. I anmälan görs gällande att mäklaren inte skött det administrativa arbete som föreningen krävt och därmed förorsakat merarbete och olägenhet för förvaltaren. Med anledning härav har förvaltaren för bostadsrättsföreningen fakturerat mäklar företaget kostnader för 6 timmars arbete. Mäklar företagets VD har bestritt fakturan.

Den ansvarige fastighetsmäklaren har inkommit i svaromål och bestritt att hon skulle ha utfört förmedlingsarbetet i strid med god mäklarsed. Vidare bestrider mäklaren att den blankett som rubricerats Meddelande mottagits från föreningen samt att någon grund för bostadsrättsföreningen att kräva ersättning eller skadestånd inte föreligger och att kravet därför ska avvisas.

Ansvarsnämnden kan inledningsvis konstatera att fastighetsmäklarlagen reglerar förhållandet mellan en fastighetsmäklare och personer som är säljare och köpare och även i viss utsträckning spekulanter. Mäklarlagen medför inte att utgångspunkten för en bedömning av mäklarens skyldigheter enligt mäklarlagen inte inbegriper bostadsrättsföreningar. Detta innebär inte att mäklaren får skyldigheter gentemot bostadsrättsföreningar eller andra utomstående parter i samband med en överlåtelse, om inte sådana skyldigheter särskilt åtagits av mäklaren eller avtalats. I mäklarens skyldigheter ingår dock att för köparens räkning ansöka om inträde som medlem med avgivande av sedvanliga uppgifter som erfordras för föreningens registrering av medlemskapet. Det kan konstateras att någon ansökan om utträde inte behöver ske enligt föreskrift i lag, utan utträdet är en indirekt effekt av att ny medlem beviljas medlemskap. I det aktuella fallet kan konstateras att de handlingar som bostadsrättsföreningen begärt att mäklaren ska administrera går utöver vad som kan krävas inom ramen för mäklarens biträde vid ansökan om medlemskap. Enligt Ansvarsnämndens uppfattning ska handlingar av administrativ art inte innehålla avtal som går utöver vad parterna är ålagda enligt lag och enligt överlåtelseavtalet med mindre detta klart framgår av bostadsrättsföreningens stadgar. I det aktuella ärendet har Ansvarsnämnden begärt att få del av föreningens stadgar men önskemålet har inte efterkommit. Eventuell rätt till uttag av avgifter vid överlåtelse och pantsättning ska framgå av stadgarna och har stöd inom vissa beloppsramar i bostadsrättslagen och dess förarbeten. För mer omfattande administration, som i det aktuella fallet, är det lagstiftarens mening att denna kostnad ska bäras av föreningen och därmed föreningens medlemmar solidariskt. Med anledning härav kan konstateras att den faktura som tillställts mäklar företaget saknar rättslig grund genom brist på åtagande från mäklaren, avtal eller stöd i lag. Mäklar företagets VD:s åtgärd att bestrida den faktura som är ställd till mäklar företaget ska därför inte kritiseras. Ansvarsnämnden kan

inte mot den anmälda mäklarens bestridande dra slutsatsen att blanketten Meddelande har mottagits. Ingen kritik har riktats mot mäklarens förmedlingsarbete av vare sig säljare eller köpare. Ansvarsnämnden beslutar därför att lämna ärendet utan kritik, men med påpekande att mäklaren lämpligen kunde upplyst bostadsrättsföreningen vad som ingår i mäklarens åtagande och i förmedlingsuppdraget.
(Beslutsdatum 2003-10-22)

AN 5/03

Fråga om ansvar för uppskattad årsavgift/månadsavgift

Från en bostadsrättsförening har inkommit anmälan och klagomål beträffande en fastighetsmäklare som påstås i såväl prospekt som köpeavtal angivit en uppskattad årsavgift/månadsavgift i stället för den vid tillfället gällande. Fastighetsmäklaren har i avgivet yttrande begärt kompletterande uppgift från bostadsrättsföreningen, bland annat beträffande vilka förmedlingsobjekt som avses för att kunna avge ett fullständigt yttrande i sak. Det kan konstateras att bostadsrättsföreningen tillskrivits i ärendet och med begäran om komplettering men ej avhört.

Ansvarsnämnden beslutar med anledning av att anmälan inte kompletterats och fullföljts att avskryva ärendet utan vidare åtgärd. (Beslutsdatum 2003-05-05)

AN 6/03

Fråga om mäklarens ansvar för uppgifter som lämnats i prospekt till blivande bostadsrättshavare

Den anmälda fastighetsmäklaren har av ett bostadsbolag, som äger fastigheten med ett antal bostadshus, fått i uppdrag att bilda bostadsrättsförening på fastigheten inklusive upprättande av ekonomisk plan samt framtagande av försäljnings- och broschyrmaterial. Vidare ingår i uppdragsavtalet "marknadsföring och försäljning av de nybildade bostadsrätterna". Det kan konstateras att mäklaren bildade bostadsrättsförening i enlighet med uppdraget och att han därefter påbörjade marknadsföringen. I marknadsföringen användes en broschyr och av denna framgår bland annat att "alla husen har en rejäl uteplats mot de skyddade innegårdarna som nu nyanläggs med pool, boulebana, minigolf, bastu m.m.". För framtagning av broschyren hänvisades mäklaren till att använda en tidigare broschyr som underlag samt markplaneringsritning och medföljande beskrivning. Bostadsrätterna har sedermera av den bildade bostadsrättsföreningen upplåtits genom den anmälda mäklarens förmedling. Av anmälan framgår att bostadsrättshavarna ställer krav på den ursprungliga ägaren, dvs. bostadsbolaget, som i sin tur riktar ett motsvarande krav mot mäklaren. Kravet består i att bastu inreds och att minigolfbana anläggs i enlighet med uppgifterna i broschyren.

Klagandebolaget anför att man inte planerat, beräknat eller gett anvisning om att bastu och minigolfbana skulle finnas på bostadsrättsföreningens fastighet. Klagandebolaget anger som sin uppfattning att den aktuella bostadsrättsföreningen har rätt när man kräver anläggning av minigolfbana och bastu, eftersom detta framgår av det koncept som presenterats gentemot förvärvare av bostadsrätterna. Klagandebolaget anför vidare att uppgifterna om banan och bastun använts i tidningsannonsering i samband med försäljningen.

Mäklaren vitsordar att den löpande text som inflyter i broschyrer och annonser är formulerad av honom, medan texterna i broschyrens illustrationer är utformade av den arkitekt som anlåtats av klagandebolaget. Mäklaren uppger vidare att klagandebolaget fått del av broschyren innan den använts och att mäklaren måste kunna utgå ifrån att man tagit del av innehållet. Med hänsyn härtill och mot bakgrund av flera andra omständigheter gör den anmälda mäklaren gällande att klagandebolaget i vart fall är medvållande. Det anför vidare att uppgifternas art i form av en uppräkningslista inte är så kvalificerade att dessa skulle kunna anses utgöra utfästelse. Det bestrids vidare att klagandebolaget i formellt hänseende bär något ansvar för de missvisande uppgifterna gentemot bostadsrättsföreningen.

Ansvarsnämnden kan inledningsvis konstatera att det inte i ärendet klarlagts varifrån de missvisande uppgifterna härrör. Redan det underlag som överlämnades till mäklaren för utformande av broschyr och marknadsföringsmaterial borde ha kontrollerats ingående av klagandebolaget med hänsyn till hur underlaget skulle användas. Det förhållande att fastighetsmäklaren efter färdigställandet överlämnat broschyrer till klagandebolaget måste anses innebära att klagandebolaget får anses ha vetskap om broschyrernas innehåll. I mäklarens uppdrag har det ingått att bilda en bostadsrättsförening som kan förvärva den i ärendet aktuella fastigheten från klagandebolaget. Den affärshändelsen har inträffat innan broschyr och marknadsföringsmaterial färdigställts. Av mäklarens svaromål framgår att bostadsrättsföreningen förvärvat fastigheten utan någon förpliktelse för säljaren att anlägga vare sig minigolfbanor eller att bygga bastu. Det kan konstateras att det också är bostadsrättsföreningen som upplåter bostadsrätter till de förvärvare som mäklaren förmedlar. Broschyren och marknadsföringsmaterialet är därför att betrakta som tillkommet för bostadsrättsföreningens marknadsföring till de blivande bostads-rättshavarna. Under angivna förhållanden ansvarar klagandebolaget inte för de brister beträffande anläggningar som finns på bostadsrättsföreningens fastighet. Klagandebolaget kan därför inte heller göra ett sådant krav gällande gentemot mäklaren.

I fastighetsmäklarens uppdrag har ingått att också upprätta den förvärvande bostadsrättsföreningen inklusive ekonomisk plan, stadgar m.m. Mäklaren bör därför vara väl förtrogen med innehållet i den ekonomiska planen och bör med utgångspunkt från denna ha reflekterat över att några kostnader för de i marknadsföringen angivna anläggningarna inte medtagits. Praktiskt innebär detta att mäklaren borde ha noterat att vare sig säljaren, dvs. klagandebolaget, i köpekontraktet med föreningen eller vid bildandet av föreningen upptagits kostnader för de ifrågasatta anläggningarna. Eftersom föreningen och dess styrelse inte kontrollerat, invänt eller ifrågasatt uppgifterna i mäklarens marknadsföring ansvarar ytterst bostadsrättsföreningen gentemot förvärvarna, dvs. bostadsrättshavarna, för kostnaderna att anlägga minigolfbanor och bygga bastu.

Enligt Ansvarsnämndens uppfattning har klagandebolaget, bostadsrättsföreningen och mäklaren ett gemensamt ansvar för den uppkomna situationen och att missvisande information lämnats i broschyrer och annonser. Mot bakgrund vad som framkommit i ärendet om mäklarens agerande med arbete för flera uppdragsgivare och brister i kontroll av uppgifter får Ansvarsnämnden uttala viss kritik. Denna kritik eller omständigheterna i övrigt föranleder dock inte att mäklaren kan anses ha ådragit sig skyldighet att ersätta bostadsrättshavarna för förmögenhetsskada. *(Beslutsdatum 2003-10-22)*

AN 7/03

Fråga om fastighetsmäklarens ansvar för uppgifter i objektbeskrivningen avseende bostadsrättsföreningens ekonomi

Den anmälda fastighetsmäklaren hade i uppdrag att förmedla försäljning av säljarnas bostadsrätt. I objektbeskrivningen hade fastighetsmäklaren bland annat uppgivit att bostadsrättsföreningen var välskött och att den hade mycket god ekonomi samt att inga avgiftshöjningar var beslutade. Under visningen överlämnade fastighetsmäklaren till klagandena, tillika förvärvarna, bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning. Innan klagandena undertecknade överlåtelseavtalet upplyste fastighetsmäklaren dem om att bostadsrättsföreningens styrelse beslutat om en höjning av årsavgiften med tio procent. Avgiftshöjningen skedde på grund av en höjning av taxeringsvärdet samt ökade elkostnader. Klagandena undertecknade därefter överlåtelseavtalet.

I sin anmälan till Ansvarsnämnden har klagandena anfört att fastighetsmäklaren i objektbeskrivningen lämnat felaktiga uppgifter om bostadsrättsföreningens ekonomi som kan ha påverkat budgivningen och lett till felaktig köpeskillning. Klaganden har till grund för sin anmälan i huvudsak anfört följande: uppgifterna om att bostadsrättsföreningen var välskött samt att föreningen hade mycket god ekonomi stämde inte mot bakgrund av att klagandena, i samband med att de skulle underteckna överlåtelseavtalet, fick kännedom om att

månadsavgiften skulle höjas på grund av höjda taxeringsvärden och ökade elkostnader. Klagandena har anfört att höjningen hade beslutats av bostadsrättsföreningen redan innan klagandena deltog i budgivningen. Vidare har de anfört att det på en ordinarie stämma framkommit att bostadsrättsföreningen troligtvis var tvungna att höja årsavgiften ytterligare tio procent på grund av ett föreliggande underhåll- och reparationsbehov av bostadsrättsföreningens fastighet. Taket behövde läggas om och fasaden revetteras.

Fastighetsmäklaren har bestridit vad klagandena anfört i anmälan och vidhållit att uppgifterna om bostadsrättsföreningens ekonomi stämde. Fastighetsmäklaren har till grund för sitt bestridande anfört följande: objektbeskrivningen upprättade han tillsammans med säljaren som tillika var ordförande i föreningen. Fastighetsmäklaren hade ingen anledning att ifrågasätta säljarens trovärdighet. När säljaren hade flyttat saknade bostadsrättsföreningen ordförande under en tid, varför fastighetsmäklaren hänvisade klagandena till en annan person i bostadsrättsföreningens styrelse som var väl insatt i föreningens ekonomi och som eventuellt kunde besvara frågor som fastighetsmäklaren inte kunde besvara. Först i slutet av förmedlingsarbetet hade fastighetsmäklaren fått uppgift om en höjning av månadsavgiften vilket han upplyste klagandena om innan de undertecknade överlåtelseavtalet. Vad gällde en ytterligare höjning av avgiften hade detta endast varit föremål för diskussion på bostadsrättsföreningens stämma. Något beslut om att höja avgiften hade dock inte fattats. Vidare har fastighetsmäklaren anfört att den nya ordföranden hade ett annat synsätt än den tidigare hur föreningens ekonomi skulle förstärkas. Fastighetsmäklaren har bestridit klagandenas påstående att taket skulle läggas om eller fasaden reveteras och därvid anfört att det endast var fråga om mindre reparationsarbeten där en mindre bit av taket skulle bytas ut på grund av estetiska skäl samt att smärre lagningar skulle ske av fasaden.

För bedömningen av om fastighetsmäklaren åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller på annat sätt utfört sitt uppdrag i strid med god fastighetsmäklarsed har Ansvarsnämnden först och främst att ta ställning till om innehållet i objektbeskrivningen är felaktig.

Av objektbeskrivningen framgick, utöver byggnadsåret, att fastighetens byggnad renoverats fortlöpande samt att stambyte skett 1974 och att vissa fasadarbeten utförts under året. Vidare uppgavs att föreningen hade långt framskridna planer på att försälja vinden för ombyggnation av bostadslägenheter och att dessa åtgärder skulle ge bostadsrättsföreningen ett betydande kassatillskott. Likaså uppgavs att föreningen var välskött och att den hade mycket god ekonomi med endast cirka 5,5 miljoner kronor i lån samt att inga avgiftshöjningar var beslutade.

Fastighetsmäklaren har uppgivit att han saknade anledning att ifrågasätta säljarens trovärdighet. Ansvarsnämnden anser inte att det framkommit några omständigheter som tyder på att fastighetsmäklaren haft skäl att ifrågasätta riktigheten i säljarens uppgifter varför han har kunnat vidarebefordra uppgifterna till objektbeskrivningen utan ytterligare kontroll.

Utöver säljarens egna uppgifter har fastighetsmäklaren även haft tillgång till bostadsrättsföreningens senast upprättade årsredovisning. Av denna framgick bland annat att föreningen hade erhållit bygglov för ombyggnation av vinden till en eller två nya lägenheter som beräknades ge ett tillskott om 250 kvm lägenhetsyta. Likaså framgick det att bostadsrättsföreningen hade gjort en förlust om 283.098 kronor.

Ansvarsnämnden konstaterar att det i ärendet inte har förelegat några omständigheter som tyder på något beslut om avgiftshöjningar då fastighetsmäklaren upprättade objektbeskrivningen. Ostridigt är att fastighetsmäklaren, innan klagandena undertecknade överlåtelseavtalet, upplyste dem om avgiftshöjningen på grund av höjd fastighetsskatt och ökade elkostnader. Uppgifterna i objektbeskrivningen har i förevarande hänseende således varit korrekta.

Ansvarsnämnden har emellertid ifrågasatt vilken betydelse som skall tillmätas definitionen ”mycket god ekonomi” som uppgivits i objektbeskrivningen eftersom detta är en bedömningsfråga. Av årsredovisningen har

inte framgått annat än att bostadsrättsföreningen var solid och att med hänsyn till att föreningen beviljats bygglov kan en försäljning av vinden beräknas ge ett ytterligare kassatillskott i föreningens ekonomi.

Med hänsyn till att det ankommit på klagandena att även undersöka bostadsrättsföreningens ekonomiska situation samt att fastighetsmäklaren vid ett tidigare tillfälle under en visning överlämnat ett exemplar av den senast upprättade årsredovisningen till klagandena har de givits tillfälle att i god tid innan de undertecknade överlåtelseavtalet bedöma föreningens ekonomi.

Ansvarsnämnden anser inte att fastighetsmäklarens lovprisande av bostadsrättsföreningens ekonomiska situation i objektbeskrivningen är vilseledande, eftersom föreningen får anses solid, men något överdriven.

Vid en samlad bedömning av ärendet har det inte framkommit några omständigheter som tyder på att fastighetsmäklaren har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller på annat sätt utfört sitt uppdrag i strid med god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämnden lämnar ärendet utan erinran. (Beslutsdatum 2003-10-22)

AN 8/03

Fråga om fastighetsmäklarens ansvar för uppgifter i objektbeskrivningen

Den anmälda fastighetsmäklaren hade i uppdrag att förmedla försäljning av en villafastighet. I objektbeskrivningen hade fastighetsmäklaren angivit att byggnadens stomme var av trä. I samband med att klaganden, tillika köparen, efter kontraktsskrivningen skulle besiktiga fastigheten presenterade säljaren ett besiktningsprotokoll från en tidigare besiktning, vilket utvisade att byggnadsmaterialet i stommen var av blå lättbetong, klädd i trä. Även den av klaganden anlitate besiktningsmannen kom fram till samma resultat.

Klaganden hävde köpet. Till grund för hävningen åberopade klaganden att uppgifterna i objektbeskrivningen var felaktiga och att säljarna, förutom att de undanhållit viktig information, även hade lämnat direkt felaktiga och vilseledande uppgifter, vilket lett till att förutsättningarna för klaganden att fullfölja köpet inte längre förelåg.

Säljarna ansåg att hävningen utgjorde ett kontraktsbrott men de godkände hävningen under förutsättning att klaganden betalade dem ett skadestånd på 110.000 kronor för den merkostnad och den förlust som drabbat dem på grund av hävningen. Klaganden godkände överenskommelsen och betalade säljarna 110.000 kronor.

I sin anmälan till Ansvarsnämnden har klaganden anfört att fastighetsmäklaren inte agerat opartiskt samt i strid med god fastighetsmäklarsed. Klaganden har till grund för sin anmälan i huvudsak anfört följande: enligt klaganden har den felaktiga objektbeskrivningen lett till att klaganden vilseletts till att förvärva fastigheten. Klaganden har uppgivit att han aldrig förvärvat fastigheten om han känt till att byggnadens stomme var av blå lättbetong, oavsett om radonhalten befann sig inom tillåtna gränsvärden. Klaganden har vidare påstått att på grund av fastighetsmäklarens relation till säljaren genom en tidigare fastighetsaffär bidrog inte fastighetsmäklaren till att lösa konflikten. Klaganden har anfört att han istället fick rådet att själv agera mot säljaren när detta borde ha varit fastighetsmäklarens uppgift. Klaganden har anfört att han på grund av fastighetsmäklarens bristande råd och information stressades till att betala skadestånd till säljaren. Vidare har han anfört att han har uppfattat det som om fastighetsmäklaren och säljaren kände till förekomsten av blå lättbetong men att de valde att undanhålla uppgiften för klaganden. Vidare hade fastighetsmäklaren även ett nära förhållande till besiktningsföretaget.

Klaganden har därutöver anfört att fastighetsmäklaren överlämnat boendekostnadskalkylen först efter det att klaganden undertecknat köpekontraktet.

Fastighetsmäklaren har bestritt att hon agerat partiskt eller i strid med god fastighetsmäklarsed och har därvid uppgivit följande: hennes relation till säljarna bestod endast i att hon tidigare förmedlat en fastighet till säljarna. Hon hade ingen relation till besiktningsföretaget. På fråga från klaganden hade hon överlämnat en broschyr till dem om besiktningsföretaget. När klaganden glömde broschyren påminde hon klaganden om denna. Vidare har hon anfört att uppgiften om stommens byggnadsmaterial i objektbeskrivningen erhöles från säljarna och att säljarna inte informerat henne om att byggnadens stomme innehöll blå lättbetong eller att det fanns ett protokoll från en tidigare besiktning. Hon har uppgivit att hon inte heller anade att fastigheten innehöll radonhaltigt byggmaterial. Fastighetsmäklaren har vidare bestritt klagandens uppgift om att hon överlämnat boendekostnadskalkylen först efter det att klaganden undertecknat köpekontraktet.

Vid bedömningen av om fastighetsmäklaren utfört sitt förmedlingsuppdrag i strid med god fastighetsmäklarsed eller på annat sätt åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen får Ansvarsnämnden anföra följande.

Fastighetsmäklaren har enligt fastighetsmäklarlagens bestämmelser ålagts en allmän rådgivnings- och upplysningsskyldighet. Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen innebär upplysningsskyldigheten att fastighetsmäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att fastighetsmäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. Fastighetsmäklaren kan dock inte okritiskt vidarebefordra uppgifter från säljaren. När det föreligger omständigheter som ger anledning till det bör fastighetsmäklaren först granska riktigheten av sådana uppgifter.

Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen framgår att när fastighetsmäklaren upprättar objektbeskrivningen bör han kunna erhålla erforderliga uppgifter från säljaren och att, om omständigheterna inte ger anledning till annat, bör han ha rätt att lita på att de är korrekta.

Ansvarsnämnden anser inte att det framkommit några omständigheter som tyder på att fastighetsmäklaren känt till förekomsten av den tidigare besiktningen eller att stommens byggnadsmaterial var av blå lättbetong. Inte heller har det förelegat sådana omständigheter att fastighetsmäklaren haft skäl att ifrågasätta riktigheten i de uppgifter som säljarna lämnat. Hon har därför utan ytterligare kontroll kunnat vidarebefordra uppgiften om stommens byggnadsmaterial till objektbeskrivningen och klaganden.

Vad gäller frågan om fastighetsmäklaren utfört sitt förmedlingsuppdrag på ett sådant sätt att hon har åsidosatt sin ställning som opartisk mellanman stadgas i fastighetsmäklarlagen att fastighetsmäklaren är skyldig att utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklaren skall inom ramen för god fastighetsmäklarsed tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Ansvarsnämnden konstaterar att det inte framkommit några omständigheter i ärendet som tyder på att fastighetsmäklaren skulle ha företrätt säljarna vare sig som ombud eller på annat sätt. Av den mailkorrespondens som parterna åberopat i ärendet framgår att fastighetsmäklaren omgående vidarebefordrade klagandens hävning till säljarna och att hon rekommenderade klaganden att kontakta en jurist med anledning av de juridiska spörsmål som hävningen medförde. Klaganden följde fastighetsmäklarens råd. Ansvarsnämnden anser att fastighetsmäklaren härigenom visat tillbörlig omsorg om parterna och att hon genom att råda klaganden att vända sig till en jurist verkade för att hjälpa parterna att lösa konflikten.

Enligt fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren när han förmedlar en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk upprätta en skriftlig beräkning av köparens boendekostnader. Fastighetsmäklaren skall tillhandahålla köparen boendekostnadskalkylen innan fastigheten överläts. Ansvarsnämnden konstaterar att fastighetsmäklaren visserligen har upprättat erforderlig boendekostnadskalkyl i enlighet med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen, men att parternas uppgifter går isär ifråga om vid vilken tidpunkt denna tillhandahållits klaganden. Ansvarsnämnden kan på föreliggande utredning inte med

säkerhet fastställa vilken av parternas uppgifter som skall äga mer tilltro än den andres.

Vid en samlad bedömning av vad som framkommit i ärendet anser inte Ansvarsnämnden att det framkommit några omständigheter som tyder på att fastighetsmäklaren vare sig uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller att hon i övrigt utfört sitt uppdrag i strid med god fastighetsmäklarsed. (Beslutsdatum 2003-10-22)

AN 9/03

Fråga om redovisning av handpenning då två makar är säljare

Den anmälda mäklaren fick i uppdrag att förmedla en villa av två makar som var lagfarna ägare till hälften av fastigheten vardera. Efter sedvanligt förmedlingsarbete upprättades köpekontrakt. Då den säljande maken ej kunde närvara vid kontraktstillfället undertecknades kontraktet av honom i förväg samt ett depositionsavtal med anledning av att köpekontraktet innehöll en besiktningsklausul med möjlighet för köparen att begära återgång. Vid kontraktstillfället genomgicks köpekontrakt och depositionsavtal med köparen och den säljande maken, som sedermera är klagande och begärt prövning i Ansvarsnämnden. Vid detta tillfälle redovisade den anmälda fastighetsmäklaren enligt egen uppgift att handpenningen skulle utbetalas så fort besiktningen var klar och godkänd och att han erhållit konto där handpenningen skulle insättas. Efter det att besiktningen skett och godkänts av köparen utbetalades handpenningen på det konto som lämnats för ändamålet av den säljande maken. Någon tid därefter besökte klaganden kontoret för att låna en släpvagn och lämnade uppgift om att makarna skulle bo åtskilda för att känna sig för en tid. Några dagar före tillträdet begärde klaganden att hälften av resterande köpeskillning skulle insättas på hennes konto, varvid också kontonummer lämnades. I samband med tillträdet upprättades en likvidavräkning mellan säljarna och köparen, samt en kompletterande avräkning för säljarna. Av avräkningen framgick ett för makarna gemensamt saldo tillgodo efter lösen av lån som i enlighet med klagandens begäran delades i två delar och insattes på respektive säljares bankkonto.

Det har sedermera framkommit att den säljande maken cirka tre veckor efter försäljningen ansökt om skilsmässa. Omkring ett halvår senare återkom klaganden till mäklarens kontor och berättade att maken trots begäran härom inte utbetalat hennes del av handpenningen från fastighetsförsäljningen till henne. Frågan har därefter berörts vid några tillfällen.

Ansvarsnämnden konstaterar att maken var närvarande vid köpekontraktets undertecknande. Det föreligger anledning att fästa tilltro till mäklarens utsago att utbetalning av handpenningen diskuterades i samband med att depositionsavtalet genomgicks och undertecknades. I samband med tillträdet och på likvidavräkning som undertecknats bland annat av klaganden redovisades att handpenningen erlagts cirka två månader tidigare och att den därför avräknades från köparnas övriga kontanta betalning. Med hänsyn till vad som framgår av köpekontrakt och depositionsavtal måste klaganden redan tidigare varit medveten om att handpenningen utbetalats av fastighetsmäklaren. I samband med tillträdet har klaganden haft möjlighet att begära justering av fördelningen av resterande likvid mellan makarna, men någon sådan framställan har inte gjorts. Med hänsyn till vad som förevarit föreligger inte enligt Ansvarsnämndens uppfattning någon anledning för mäklaren att misstänka att det av den säljande maken anvisade kontot inte skulle kunna användas för utbetalning av handpenning. Med hänsyn till vad som förevarit i ärendet beslutar Ansvarsnämnden att inte uttala någon kritik mot den anmälda mäklaren och lämnar därför ärendet utan vidare åtgärd. (Beslutsdatum 2003-10-22)

AN 10/03

Fråga om det ålegat fastighetsmäklaren att inta en klausul om hävningsförbehåll i köpekontraktet

Den anmälda fastighetsmäklaren fick i uppdrag att förmedla försäljning av säljarens, tillika klagande, fastighet. Efter det att köpekontraktet undertecknats, men innan köpebrevet upprättats, ångrade sig klaganden och lät

meddela fastighetsmäklaren att hon önskade häva köpet, då köpet ingåtts under påverkan av psykisk sjukdom under hänvisning till ett antal läkarintyg. Av läkarintygen har bland annat framgått att klaganden dels varit föremål för medicinering på grund av sjukdom, dels att läkare samma dag som försäljning skett avrått klaganden från att underteckna något köpekontrakt avseende försäljning av fastighet. Köpet fullföljdes efter en tid genom att köpebrev undertecknades av ett av klaganden befullmäktigat ombud.

I anmälan till Ansvarsnämnden har klaganden anmält att fastighetsmäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare och samtidigt yrkat att fastighetsmäklaren skall ersätta klaganden för den skada som eventuellt kan drabba klaganden vid ett framtida krav från köparna på grund av att köpet hävs. Till grund för anmälan har klaganden i huvudsak anfört följande: efter det att köpekontraktet undertecknats kontaktade klaganden mäklaren och meddelade att hon önskade häva köpet. Mäklaren lämnade inte några råd eller upplysningar till klaganden om vilka möjligheter klaganden hade att skriva in en hävningsklausul i köpekontraktet eller att häva avtalet innan köpebrev undertecknats samt har inte i övrigt tillvaratagit klagandens intressen. Klaganden har informerat fastighetsmäklaren om att hon var mycket tveksam till att sälja fastigheten, men att fastighetsmäklaren har övertalat klaganden att låta försäljningen fortgå.

Fastighetsmäklaren har bestritt att han handlat i strid med god fastighetsmäklarsed och har därvid anfört följande: klagandens tveksamhet har inte utgjort skäl för att mäklaren skall verka för en återgångsklausul. I enlighet med god fastighetsmäklarsed har det ålegat fastighetsmäklaren att verka för att köpebrev upprättades på den i köpekontraktet avtalade dagen. Fastighetsmäklaren kunde inte hjälpa klaganden med att häva avtalet, eftersom mäklaren är en opartisk mellanman. Fastighetsmäklaren kände inte till klagandens sjukdom vare sig då köpekontraktet eller köpebrevet undertecknades. Fastighetsmäklaren har inte utövat några otillbörliga påtryckningar mot klaganden.

Klagandens son har till Ansvarsnämnden ingivit en redogörelse med minnesanteckningar avseende omständigheterna vid undertecknandet av köpebrevet. I redogörelsen uppger sonen att mäklaren skulle ha motsatt sig att följa klagandens uppmaning att stoppa fullmäktigen från att underteckna köpebrevet eller att vidarebefordra information om att klaganden återkallat fullmakten.

Ansvarsnämndens bedömning

För bedömningen av om fastighetsmäklaren åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller på annat sätt utfört sitt uppdrag i strid med god fastighetsmäklarsed har Ansvarsnämnden att ta ställning till om fastighetsmäklaren bort inta en klausul om hävningsförbehåll i köpekontraktet.

Ansvarsnämnden konstaterar att det inte har visats i ärendet att fastighetsmäklaren informerats vare sig av klaganden eller någon närstående till klaganden om att klaganden led av psykisk sjukdom vid någon av de tidpunkter då köpekontraktet eller köpebrevet undertecknades av klaganden. Inte heller har det framkommit några andra omständigheter som visat att klaganden inte önskade underteckna köpekontraktet eller att klaganden informerat mäklaren om att läkaren samma dag avrått klaganden från fastighetsförsäljningen. Det har således inte förelegat några omständigheter som tyder på att mäklaren borde ha lämnat rådet att förse köpekontraktet med ett hävningsförbehåll. Enligt uppgift i ärendet var såväl klagandens make som son närvarande när klaganden undertecknade köpekontraktet. Det var också klagandens make som var klagandens ombud och undertecknade köpebrevet.

Ansvarsnämnden konstaterar samtidigt att det inte framkommit några omständigheter i övrigt som tyder på att mäklaren utfört sitt uppdrag i strid med god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklaren är en opartisk mellanman och skall inom ramen för god fastighetsmäklarsed ta tillvara både köparens och säljarens intressen. Mäklaren får inte agera som ombud för köparen eller säljaren. För det fall att en av parterna önskar häva köpet får mäklaren således inte företräda den ena parten gentemot den andra. Mäklaren får däremot redogöra för de rättsliga konsekvenserna av en hävning, exempelvis risken för att bli skadeståndsskyldig om det saknas rättslig

grund för hävningen.

Vid en samlad bedömning av ärendet har det inte framkommit några omständigheter som tyder på att fastighetsmäklaren åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller att mäklaren på annat sätt utfört sitt uppdrag i strid med god fastighetsmäklarsed. Med hänsyn härtill finner Ansvarsnämnden att frågan om skadestånd skall avvisas.

Ansvarsnämnden beslutar lämna ärendet utan åtgärd. (Beslutsdatum 2004-05-05)

AN 1/04

Fråga om ansvar vid avbrott av mäklaruppdrag på grund av sjukdom

Klagandena anlidade en fastighetsmäklare och skriftligt förmedlingsuppdrag ingicks den 3 juni 2003. Redan ett par veckor dessförinnan hade fastighetsmäklaren besökt fastigheten för uppgiftsinsamling och fotografering. Enligt den plan för försäljning som diskuterades skulle klagandena erhålla korrektur och bilder för godkännande under påföljande vecka. Enligt planerna skulle man också försöka genomföra en visning före midsommar. Klagandena har uppgivit att man den 3 juni, dvs. samma dag som förmedlingsuppdraget ingåtts, konstaterat att deras fastighet var inlagd på Internet utan att korrektur eller bilder godkänts av dem. Klaganden kontaktade då mäklaren och man överenskom då om vissa justeringar av brister i beskrivningen. Klagandena uppger att man därefter inte fick någon förnyad kontakt med fastighetsmäklaren. Måndagen den 23 juni, som var första vardag efter midsommarhelgen, ringde klagandena till mäklarfirmen där den anmälda mäklaren var verksam. Dels önskade man veta vad som hände med husförsäljningen och dels hade de brister som fanns i beskrivningen på Internet ännu inte justerats. Mäklarfirmen upplyste att den anmälda mäklaren var sjuk, men att man trodde att det var tillfälligt, eftersom mäklaren varit i tjänst den 19 juni. Ytterligare en vecka senare kontaktade klaganden mäklarfirmen och man meddelade då att den anmälda mäklaren blivit långvarigt sjuk. Muntligen överenskomms då att fortsätta försäljningsarbetet efter semestrarna i början av augusti, då en kollega till den anmälda mäklaren skulle ta vid. Fastigheten borttogs också från Internet. Det kan konstateras att något förmedlingsuppdrag inte ingicks med kollegan i augusti, utan annan mäklare anlidades. Fastigheten överläts sedermera för 1.275.000 kronor. Såväl klagandena som den anmälda mäklaren har vidgått att man i diskussioner nämnt 1,5 miljoner kronor som ett tänkbart slutligt pris.

Den anmälda mäklaren har inkommit med svaromål i vilket inte görs några invändningar mot den tidsmässiga redovisningen av i händelseförloppet. Han vidgår att fastigheten av misstag kommit in på Internet innan godkännande erhållits beträffande information och bilder av klagandena. Av inkommet läkarintyg framgår att mäklaren varit sjukskriven och ej arbetsför sedan den 22 juni 2003.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden kan konstatera att mäklaren drabbats av allvarlig sjukdom och ej haft möjlighet att utföra arbete sedan insjuknandet under midsommarhelgen. Det kan inte heller uteslutas att sjukdomen påverkat hans arbete också under den närmaste tiden före det faktiska sjukdomsfallet. Ansvarsnämnden konstaterar vidare att förmedlingsuppdraget undertecknades av klagandena den 3 juni 2003, vilket således ska anses utgöra starten för själva förmedlingsarbetet. Den aktuella tidsperioden är drygt två veckor och något konkret resultat under en sådan kort tidsperiod kan med säkerhet inte påräknas av en uppdragsgivare. Ansvarsnämnden har även noterat att det i förmedlingsuppdraget överenskommits om ett utgångspris på 1 375 000 kronor. Av förmedlingsuppdraget framgår också att priset kan komma att överskridas eller underskridas efter överenskommelse med uppdragsgivaren. Ansvarsnämnden konstaterar att någon garanti för att uppnå ett överlåtelsepris om 1,5 miljoner kronor inte lämnats av den anmälda mäklaren. Med hänsyn till omständigheterna i ärendet beslutar Ansvarsnämnden att inte uttala någon kritik mot den anmälda mäklaren för vad som förevarit.

Klaganden har riktat krav på skadestånd gentemot mäklarfirmen på sammanlagt 275.000 kronor. Skadeståndet har beräknats med utgångspunkt från att fastigheten skulle säljas för 1,5 miljoner kronor. Vidare har man yrkat ersättning för fyra månaders förlängt boende á 12.500 kronor. Mäklarfirmen har tillbakavisat kraven. Av förmedlingsuppdraget framgår att avtalspart är den fastighetsmäklare som ingått uppdraget och undertecknat detsamma som ansvarig fastighetsmäklare. Mäklarfirmen är därför inte att uppfatta som part och fastighetsmäklare och kan därför endast åläggas skadeståndsansvar enligt allmänna skadeståndsrättsliga regler och ej med stöd av de specialregler som finns i fastighetsmäklarlagen. Den anmälda mäklaren har inte heller enligt Ansvarsnämndens uppfattning förfarit på ett sådant sätt att skadeståndsskyldighet uppkommit för honom. Det har inte heller i ärendet visats att skada föreligger, dvs. att det faktiskt varit möjligt att uppnå ett högre försäljningspris än det som klagandena sedermera valde att acceptera genom påtecknande av köpehandlingar. Det är inte heller visat, eller ens gjorts sannolikt, att det skulle vara möjligt att sälja fastigheten under den tid då den anmälda fastighetsmäklarens förmedlingsuppdrag gällt. Mot denna bakgrund kan konstateras att någon ersättningsgill skada inte uppkommit som kan hänföras till kostnader för förlängt boende.

Avslutningsvis kan Ansvarsnämnden konstatera att något förmedlingsuppdrag aldrig ingicks med den anmälda mäklarens kollega, vilket innebär att något uttalande om kritik för fel eller brist i hans påstådda arbete inte är relevant. Ansvarsnämnden beslutar härmed att lämna ärendet utan några åtgärder.

(Beslutsdatum 2004-05-05)

AN 2/04

Fråga om omfattningen av fastighetsmäklarens delegationsmöjlighet till assistent

Den anmälda fastighetsmäklaren hade i uppdrag att förmedla försäljning av säljarnas, tillika klagandenas, fastighet. I köpekontraktets § 14 avtalas: *"Fastigheten överlåtes med överlåtelsebesiktning och Mäklarsamfundets 10-åriga ansvarsförsäkring. Skulle det vid besiktningen, som kommer att ske 2003-04-24, framkomma att fastigheten är behäftad med allvarliga fel eller brister, äger köparna rätt till omförhandling eller återgång. Köparna äger då ej rätt att åberopa fel eller brister som utan svårighet kunnat uppmärksammas före köpet."* Vid besiktning framkom inga allvarligare fel eller brister, men besiktningsmannen rekommenderade fortsatt teknisk utredning. Först en vecka före tillträdet genomfördes den rekommenderade tekniska undersökningen och den åberopades av köparna för nedsättning av köpeskillingen en kort stund före det avtalade tillträdet, eftersom den redovisade rötskada i källaren. Förhandlingarna som därefter följde lämnades av mäklaren till assistenten, som inte upplyste klagandena om den korrekta rättsliga situationen utan medverkade till att ett för säljarna oförmånligt tilläggsavtal upprättades, som innebar att säljarna skulle svara för samtliga kostnader som uppkom för att åtgärda de upptäckta felen. För detta ändamål deponerades 200 000 kronor av köpeskillingen.

I sin anmälan till Ansvarsnämnden har klagandena anfört att fastighetsmäklarens agerande åsamkat klagandena stor ekonomisk skada. Till grund för detta påstående har klagandena i huvudsak anfört följande: fastighetsmäklaren överlät alltför stor del av förmedlingsarbetet till assistent. All kontakt skedde med assistenten. Klagandena var inte nöjda med tilläggsavtalet men undertecknade detta under förespeglning av att klagandena skulle bli kompenserade av försäkringsbolaget. Klagandena träffade inte fastighetsmäklaren någon gång under försäljningsarbetet. Klagandena har inte fått det stöd av mäklaren som de haft anledning att förvänta. Med anledning av att nya fakta uppdagades vid den utökade besiktningen anser klagandena det hade varit rimligt om fastighetsmäklaren initierat ett möte med klagandena för att diskutera olika handlingsalternativ.

Fastighetsmäklaren har bestritt att hon handlat i strid med god fastighetsmäklarsed eller att hon förfarit oaktsamt eller vårdslöst. Fastighetsmäklaren har även bestritt att hennes agerande orsakat klagandena ekonomisk skada. Till grund för sitt bestridande har fastighetsmäklaren i huvudsak anfört följande:

fastighetsmäklaren har inte överlämnat vitala delar av förmedlingsuppdraget till assistenten. Fastighetsmäklaren har varit närvarande vid centrala förmedlingsmoment såsom vid förmedlingsuppdragets ingående, vid budgivning samt vid upprättande av köpekontraktet. Fastighetsmäklarens assistent har varit verksam inom ramen för förmedlingsuppdraget dock under fastighetsmäklarens närvaro och överinseende. Någon garanti eller utfästelse angående skadereglering från försäkringsbolaget har inte lämnats vid något tillfälle. Däremot har mäklarassistenten informerat klagandena om att de skulle söka erhålla ersättning via den ansvarsförsäkring som tecknades vid klagandenas förvärv av fastigheten. Tilläggsavtalet har träffats frivilligt efter en tids förhandlingar mellan parterna. I samband med dessa kontakter har fastighetsmäklaren informerat klagandena om deras fastighetsrättsliga ansvar och att det inte fanns någon möjlighet att övervältra ansvaret på tidigare ägare av fastigheten.

Ansvarsnämndens bedömning

För bedömningen av om fastighetsmäklaren handlat i strid med god fastighetsmäklarsed eller fastighetsmäklarlagens bestämmelser har Ansvarsnämnden att ta ställning till i vilken mån den ansvarige fastighetsmäklaren ägt rätt att delegera hela eller delar av förmedlingsarbetet till en mäklarassistent, dvs. en oregistrerad medhjälpare. Mäklaren ansvarar inom ramen för god fastighetsmäklarsed mot både säljare och köpare oavsett om mäklaren utför allt arbete själv eller om mäklaren väljer att använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid förmedlingsuppdragets utförande. Reglerna skall ses mot bakgrund av att fastighetsmäklaren säljer en kvalificerad yrkestjänst och att den som ingår ett förmedlingsuppdrag med en fastighetsmäklare har rätt att förvänta sig att han kommer i kontakt med en kunnig och opartisk fastighetsförmedlare.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen, (se prop. 1994/95:14 sid. 43 ff), diskuteras i vad mån en fastighetsmäklare har rätt att anlita någon annan person, exempelvis en anställd som inte är registrerad, för att utföra arbetsuppgifter vid förmedlingsuppdragets fullgörande. Under mäklarens överinseende och på dennes ansvar får visst arbete som hör till förmedlingsuppdraget utföras av den oregistrerade medhjälparen. Till de moment som inte bör kunna överlåtas till en oregistrerad medhjälpare är förhandlingar med parterna om pris och överlåtelsevillkor eller den grundliga genomgången av överlåtelseavtalet som bör ske innan parterna undertecknat köpehandlingarna. En mäklarassistent får inte framstå eller uppträda som den person som utför mäklartjänsten. Mäklarassistenten bör inte heller lämna rådgivning till säljare eller köpare eller genomföra en genomgång med köparen av en boendekostnadskalkyl. Mäklaren måste själv vara med och diskutera villkoren för förmedlingsuppdraget.

Som en generell förutsättning bör gälla att när mäklaren överlämnar mindre centrala delar av förmedlingsuppdraget till en medhjälpare skall uppgiften uttryckligen delegeras i varje särskilt fall först sedan mäklaren bedömt att medhjälparen har tillräcklig kompetens för uppgiften. Mäklaren måste ha kontroll över utförandet för att kunna ingripa om det skulle uppkomma behov av detta.

Ostridigt är att den anmälda fastighetsmäklaren varit ansvarig för förmedlingsuppdragets utförande. Av handlingarna i ärendet har det inte visats annat än att det varit mäklarassistenten som i strid mot fastighetsmäklarlagens bestämmelser och god fastighetsmäklarsed utfört väsentliga delar av förmedlingsuppdraget. Inte ens då problem uppkom med anledning av den tekniska utredningen i samband med tillträdet framträdde mäklaren personligen och gav råd till parterna.

Ansvarsnämnden finner att fastighetsmäklaren genom sitt agerande grovt åsidosatt fastighetsmäklarlagens bestämmelser och rekommenderar en kraftfull påföljd. Nämnden överlämnar ärendet till Disciplinnämnden. (Beslutsdatum 2004-05-05)

Fråga om fastighetsmäklares ansvar för uppgifter om årsavgift i objektsbeskrivningen och i avtal om upplåtelse av bostadsrätt

Den anmälda fastighetsmäklaren anlätades av en relativt nybildad bostadsrättsförening. Föreningen tillträdde tomträtten till den aktuella fastigheten i juli 2000. I den inför förvärvet upprättade ekonomiska planen, som efter granskning och godkännande registrerats av Patent- och registreringsverket den 5 juni 2000, kan med hänsyn till vad som är av intresse i ärendet noteras att årsavgifterna förväntades bli betydligt lägre det tredje verksamhetsåret än under det första året. Skälet till föreningens förväntade förbättrade ekonomi var att föreningen hade flera lägenheter som efter ombyggnad avsågs att upplåtas med bostadsrätt samt att föreningen även avsåg att upplåta vinden med bostadsrätt. Anmälare och klagande är bostadsrättsföreningen som under hösten 2001 lämnade mäklaren förmedlingsuppdrag beträffande en lägenhet om 114 kvm. Förmedlingsarbetet resulterade i att bostadsrättsföreningen upplät lägenheten med bostadsrätt till förvärvare den 7 december 2001. I upplåtelseavtalet, som för föreningens del undertecknats av dess ordförande och kassör, har angivits att tillträde till bostadsrätten ska ske enligt överenskommelse dock senast 2002-03-01 samt beträffande årsavgiften att denna på tillträdesdagen uppgår till 42 648 kronor. Av fastighetsmäklarens objektsbeskrivning framgår att månadsavgiften är 3 554 kronor, vilket på årsbasis är detsamma som angivits i upplåtelseavtalet. Ytterligare har uppgivits i beskrivningen att avgiften kommer att sänkas till under 3 000 kronor per månad.

Under våren 2002 erhöll fastighetsmäklaren ytterligare ett förmedlingsuppdrag från föreningen, denna gång avseende en lägenhet på 166 kvm. I det upplåtelseavtal mellan föreningen och förvärvarna, som för bostadsrättsföreningen undertecknats av ordförande och kassör, har angivits att tillträde sker efter överenskommelse, dock senast 2002-07-01 och beträffande årsavgift för bostadsrätten att denna på tillträdesdagen uppgår till 59 940 kronor. Vidare har beträffande avgifter överenskommit att "Avgiften ska vara 5 000 kronor per månad. I det fall avgiften överstiger 5 000 kronor under år 2002 skall det överstigande beloppet återbetalas till köparna senast den 31.12.2002." I den beskrivning som upprättats av fastighetsmäklaren har angivits att månadsavgiften är 4 995 kronor. Beträffande föreningens ekonomi har mäklaren lämnat följande upplysningar: "Avgiften kommer successivt att sänkas efter att vinden sålts. Denna lägenhet ägs av föreningen och likviden kommer att stärka brf:s ekonomi. Två hyresrätter sålda under 2002. Likvider cirka 7 300 000:-. Föreningens långsiktiga skuldsättning kommer att vara cirka 10 000 000:- efter att samtliga lägenheter sålts." Upplåtelsen skedde 15 april 2002. I samband med visning den 11 april 2002, då även bostadsrättsföreningens ordförande var närvarande, delade mäklaren ut föreningens årsredovisning för 2001. Av årsredovisningen framgår: "Avgiften till bostadsrättsföreningen har under senare delen av året höjts från 279 kronor per kvadratmeter till 425 kronor per kvadratmeter". Orsaken anges vara försening av ombyggnation och därmed upplåtelse av tomma lägenheter som bostadsrätter.

Bostadsrättsföreningen gör gällande att fastighetsmäklaren brustit i sin yrkesutövning vid genomförandet av de två förmedlingsuppdragen genom att ange beräknade årsavgifter i stället för de faktiskt beslutade.

Fastighetsmäklaren har anfört att uppgifterna om aktuella årsavgifter samt att dessa sannolikt skulle sänkas framöver erhållits från föreningens styrelse och främst från föreningens dåvarande ordförande. I förtydligande har anförts från mäklaren att han inte haft tillgång till annan information beträffande förmedling av den första lägenheten än den som föreningens styrelse beslutat och som enligt honom var gällande vid den första upplåtelsen, dvs. i december 2001. När det gäller den andra förmedlingen, som genomfördes under våren 2002, har ett bindande avtal träffats mellan bostadsrättsföreningen och förvärvaren som för 2002 innebär att den avgift som angivits dels i prospektet och dels i upplåtelseavtalet mot bakgrund av avgiftsgarantin inte kan anses vara felaktig.

Ansvarsnämndens bedömning

En fastighetsmäklare har normalt rätt att förlita sig på de uppgifter som lämnas av företrädare för en bostadsrättsförening beträffande föreningens ekonomi och månadsavgifter för enskilda bostadsrätter. En bostadsrättsförenings styrelse beslutar om de årsavgifter som ska uttas av medlemmarna för bostadsrättsföreningens behov om stadgarna inte anger annat. När en bostadsrättsförening blivit aktiv genom förvärv av en fastighet eller tomträtt har också upprättats en ekonomisk plan vars avsikt bland annat är att ge ekonomisk information om förutsättningarna vid förvärvet och vägledning för föreningens kommande verksamhet. I samband med förvärv måste en fastighetsmäklare, då de ekonomiska förutsättningarna i större omfattning än annars kan skifta, förlita sig på de uppgifter som lämnas av föreningens styrelse. I de fall det finns anledning till misstanke att lämnade uppgifter är felaktiga bör sådana uppgifter inte okritiskt föras vidare till spekulanter eller köpare utan omges med lämpliga reservationer och kommentarer. Det har uppgivits i ärendet att uppgivna årsavgifter prognostiserats av mäklaren i samarbete med föreningens ordförande. Möjligheterna att göra prognoser för årsavgifter är dock mycket begränsade för en fastighetsmäklare som inte har tillgång till föreningens vid varje tidpunkt aktuella ekonomiska situation. Det ingår inte heller utan särskild överenskommelse i förmedlingsuppdraget.

Ansvarsnämnden kan konstatera att beträffande den första bostadsrättsupplåtelsen har samma uppgifter angivits i beskrivningen som i avtalet om upplåtelse. Vidare kan konstateras att i den andra upplåtelsen överensstämmer också uppgifterna om årsavgift i beskrivningen och i avtalet om upplåtelse. Den avgiftsgaranti som föreningen lämnat i avtalet beträffande en högsta månadsavgift under 2002 stärker uppfattningen att de uppgifter som lämnats beträffande årsavgifter är av föreningen avsedda och därmed riktiga. Båda upplåtelseavtalen har undertecknats av behöriga företrädare för bostadsrättsföreningen och de uppgifter om bland annat årsavgifter som lämnats i avtalen får därför anses godkända av föreningen. Eftersom bostadsrättsföreningens styrelse är den som fattar beslut om årsavgifter och eftersom årsavgifterna i de båda upplåtelseavtalen överenskommit till en i framtiden inkommande tillträdesdag har en fastighetsmäklare mycket små möjligheter att ange andra uppgifter än de som lämnats av föreningen i förslaget till upplåtelseavtal. Ansvarsnämnden vill dock understryka att varje förmedlingsuppdrag ska handläggas enskilt och för sig, vilket innebär att underlag och uppgifter för beskrivning och upprättande av förslag till avtal om upplåtelse eller överlåtelse ska inhämtas på nytt för varje uppdrag. Detta innebär praktiskt att uppgifter inte får föras vidare från ett förmedlingsuppdrag till ett annat när förmedlingen sker i samma bostadsrättsförening.

Ansvarsnämnden anser att den anmälda mäklaren inte brustit i samband med sin yrkesutövning och beslutar därför att lämna ärendet utan åtgärd. *(Beslutsdatum 2004-05-05)*

AN 4/04

Ärendet återkallat.

AN 5/04

Fråga om fastighetsmäklaren utfört sitt uppdrag i strid med god fastighetsmäklarsed genom att inte villkora köpet med förbehåll för att lån beviljades

Den anmälda fastighetsmäklaren hade i uppdrag att förmedla försäljning av en bostadsrätt. I ett fax till mäklaren lämnade klaganden, tillika förvärvare, ett bud och meddelade att det fanns ett lånelöfte under behandling i bank. Innan klaganden undertecknade överlåtelseavtalet upprättade mäklaren en personlig boendekostnadskalkyl. Av kalkylen framgick vad klaganden hade kvar att leva på efter förvärvet. Klaganden och säljaren undertecknade överlåtelseavtalet den 12 juli 2002. Enligt överlåtelseavtalet skulle handpenningen erläggas den 16 juli och resterande belopp kontant på tillträdesdagen den 19 augusti.

Klaganden, som företrädes av sin mor, har i anmälan till Ansvarsnämnden anmält att fastighetsmäklaren utfört

sitt uppdrag i strid med god fastighetsmäklarsed och till grund för anmälan i huvudsak anfört följande: mäklaren har inte upprättat en korrekt boendekostnadskalkyl då den saknat uppgift om lån. Kalkylen har inte givit uppfattning om helhetsbilden och de faktiska kostnaderna, så att klaganden kunnat överblicka de totala kostnaderna. Mäklaren har inte givit någon egentlig rådgivning. Klaganden kunde inte, trots arbete sju dagar i veckan och tidvis tre olika arbeten, betala sina boendekostnader. Klaganden fick sälja bostadsrätten året därpå med ekonomisk förlust. Upplysningar från mäklaren hade kunnat rädda klaganden från livslånga skulder som fanns dolda. Hon inte kände till eller kunde förutse att en handpenning skulle betalas. För att förhindra kontraktsbrott fick klagandens mor reglera denna genom att själv uppta ett eget lån, eftersom överlåtelseavtalet undertecknades innan lånehandlingarna var klara. Mäklaren borde ha upplyst klaganden om att det var möjligt att villkora köpet med förbehåll för att lån beviljades genom att inta en låneklausul i överlåtelseavtalet.

Fastighetsmäklaren har bestritt vad klaganden anfört och har till grund för sitt bestridande anfört följande: en personlig boendekostnadskalkyl upprättades åt klaganden. Av den av klaganden undertecknade kalkylen framgick tydligt de uppgifter som klaganden uppgivit om sina inkomster samt lån i enlighet med lånelöfte från banken, aktuella räntesatser och amorteringar. Mäklaren uppmärksammade klaganden på att kalkylresultatet var svagt och påpekade bland annat för klaganden att hon nog fick räkna med att fokusera på att arbeta om hon ville genomföra köpet. Mäklaren och klaganden resonerade kring kalkylen och för tydlighets skull lades det även in en budget för levnadsomkostnader som baserade sig på Konsumentverkets riktlinjer. Innan mäklaren bokade tid för undertecknande av överlåtelseavtalet hade mäklaren kontakt med en bankman som bekräftade att banken beviljade klaganden lån. Därutöver hade mäklaren själv hört klagandens telefonsamtal med banken och de frågor som klaganden ställt till banken angående lånet. En av dessa frågor var bland annat om klaganden kunde skriva på överlåtelseavtalet utan villkor för finansiering. Klaganden fick då ett positivt besked av banken, varpå klaganden undertecknade överlåtelseavtalet. Klagandens påstående om att lånen inte skulle ha varit beviljade innan överlåtelseavtalet undertecknades är felaktigt. Av den skriftliga intresseanmälan som klaganden översände efter visning framgår att klaganden kunde erlagga en kontantinsats om drygt 90 000 kronor. Mäklaren uppger att han utgick ifrån att banken hade erforderlig information för att fatta ett korrekt kreditbeslut.

Ansvarsnämndens bedömning

För bedömningen av om fastighetsmäklaren åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller på annat sätt utfört sitt uppdrag i strid med god fastighetsmäklarsed har Ansvarsnämnden först haft att ta ställning till om den personliga boendekostnadskalkylen innehåller felaktiga uppgifter eller är ofullständig.

Av boendekostnadskalkylen framgår att denna innehöll uppgifter om tillgångar och skulder såsom kommunal skattesats, köpeskillingen och avgiften till bostadsrättsföreningen samt det av banken beviljade lånet, amorteringar och räntekostnader. Därutöver fanns uppgifter om klagandens inkomster och utgifter samt de skattemässiga effekterna. Kalkylen har även försetts med en schabloniserad post där det budgeterats för levnadsomkostnader enligt Konsumentverkets riktlinjer. Kalkylen visade på ett överskott. Kalkylen har signerats av klaganden.

Fastighetsmäklaren har uppgivit att uppgifterna i boendekostnadskalkylen härrör från klaganden. Ansvarsnämnden anser inte att det framkommit några omständigheter som visar på att innehållet i kalkylen varit felaktigt eller ofullständigt. Ansvarsnämnden konstaterar således att klaganden utifrån den upprättade boendekostnadskalkylen har blivit uppmärksammad på det ekonomiska åtagandet som förvärvet av bostadsrätten innebar.

Med hänsyn till kalkylens slutresultat har fastighetsmäklaren uppgivit att förvärvet av bostadsrätten föregicks av en diskussion med klaganden där mäklaren påtalade att köpet skulle bli kärvat för klaganden. Inför undertecknandet har klaganden enligt fastighetsmäklarens uppgifter uttryckt viss tveksamhet till att underteckna överlåtelseavtalet utan att det fanns ett villkor om finansiering. Fastighetsmäklaren har uppgivit

att han uppmanade klaganden att kontrollera finansieringen med banken ännu en gång. Ostridigt är att fastighetsmäklaren hörde klagandens telefonsamtal med banken och att klaganden då frågade om finansieringen var helt klar samt om hon kunde skriva på överlåtelseavtalet utan ett villkor för finansieringen. Fastighetsmäklaren har uppgivit att klaganden nöjde sig med bankens svar och därefter undertecknade överlåtelseavtalet. Ostridigt är att fastighetsmäklaren också hade personlig kontakt med bankens handläggare som bekräftade att klaganden beviljats lån.

Ansvarsnämnden konstaterar att lån var beviljat av banken. Hur handpenningen skulle erläggas var inte föremål för diskussion. Eftersom finansieringen av förvärvet av bostadsrätten var klar kunde överlåtelseavtalet undertecknas.

Vid en samlad bedömning av ärendet har det inte framkommit några omständigheter som tyder på att fastighetsmäklaren åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller på annat sätt utfört sitt uppdrag i strid med god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämnden beslutar lämna ärendet utan åtgärd. (Beslutsdatum 2004-05-05)

AN 6/04

Fråga om fastighetsmäklaren utfört sitt uppdrag i enlighet med god fastighetsmäklarsed med hänsyn till innehållet i utställd faktura m.m.

Den anmälda fastighetsmäklaren hade i uppdrag att förmedla försäljning av säljarens, tillika klagandens, fastighet. Under den tid som förmedlingsuppdraget löpte med ensamrätt avbröt klaganden förmedlingsuppdraget. I en skrivelse informerade mäklaren klaganden om att mäklaren skulle återkomma med ett skadeståndskrav under hänvisning till vad som stadgades i de allmänna villkoren till förmedlingsuppdraget samt att mäklaren var berättigad till full förmedlingsprovision vid en skadeståndsberäkning då klaganden förfarit svikligt. Mäklaren tillställde därefter klaganden en faktura avseende kostnader för annonsering och övriga kostnader. Övriga kostnader avsåg objektets andel av övrig marknadsföring, kontors- och administrationskostnader. Klaganden bestred fakturan, men vitsordade att betala för specificerade kostnader avseende annonsering och andra kostnader hänförliga till förmedlingsobjektet. Någon specifikation tillställdes aldrig klaganden.

I anmälan till Ansvarsnämnden har klaganden anfört att mäklaren agerat i strid med förmedlingsuppdraget och god fastighetsmäklarsed. Klaganden har till grund för anmälan i huvudsak anfört att fakturan strider mot förmedlingsuppdragets Allmänna villkor och att mäklaren inte har redovisat de fakturerade kostnaderna. De allmänna villkoren anger endast ersättning för direkta utlägg, men inte för mäklarföretagets övriga kostnader. Klaganden har bestritt mäklarens påstående om svikligt förfarande och till stöd anfört att fastigheten inte omförsålts. Klaganden har anfört att förmedlingsuppdraget avbröts i förtid, eftersom klaganden förlorade förtroendet för mäklaren.

Klaganden har vidare hemställt om att Ansvarsnämnden uttalar sig om, för det fall att klagandens inställning är korrekt, rätten för klaganden att kvittningsvis erhålla kompensation för ombudskostnader som uppkommit i samband med prövningen. Enligt vad klaganden anfört är klagandens kostnader helt att hänföra till mäklarens agerande och att det föreligger en kvittningsvis motfordran för ombudskostnader uppgående i vart fall till det belopp som klaganden vitsordat som avtalsenligt, dvs. faktiska annonskostnader, och som klaganden erbjudit att betala mot redovisning genom specificerad faktura. Klaganden har anfört att i det fallet att mäklarens avtalstolkning samt handläggning varit felaktig har detta medfört men för klaganden bland annat i form av kostnader för biträde i saken.

Fastighetsmäklaren har vidhållit sitt fakturakrav och i huvudsak anfört att klaganden har förfarit svikligt och att

mäklaren varit berättigad att kräva full förmedlingsprovision. Till grund för att klaganden agerat svikligt har mäklaren anfört följande: klaganden menade inte allvar med försäljningen utan önskade endast se vad någon var villig att betala. En ny situation uppstod för mäklaren när klaganden inte längre var beredd att sälja till det begärda priset. På fråga från mäklaren om vad som var anledningen till att bryta försäljningen har klagandens man bland annat svarat att de bestämt sig för att inte sälja. Till grund för fakturabeloppet har mäklaren anfört följande: mäklaren har ansett att det var skäligt att kräva ersättning för de kostnader han beräknats ha haft för uppdraget. Vid beräkningen av fakturabeloppet har mäklaren räknat fram ett kostnadssnitt för varje förmedling under den närmast föregående årsperioden och till detta belopp lagt annonskostnaden för klagandens objekt.

Ansvarsnämndens bedömning

För bedömningen av om fastighetsmäklaren åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller på annat sätt utfört sitt uppdrag i strid med god fastighetsmäklarsed har Ansvarsnämnden först och främst att ta ställning till om fakturan överensstämmer med vad som avtalats i förmedlingsuppdraget.

Ostridigt är att klaganden brutit förmedlingsuppdraget under den tid det var förenat med ensamrätt. Enligt förmedlingsuppdraget Allmänna villkor har fastighetsmäklaren rätt till skadestånd om uppdragsgivaren bryter förmedlingsuppdraget utan mäklarens medgivande under den tid som uppdraget är förenat med ensamrätt. Vid beräkningen av detta skadestånd stadgas i de Allmänna villkoren att uppdragsgivaren skall ersätta mäklaren för faktiskt utlagda kostnader med vilket avses kostnader för annonsering, resor och direkta utlägg. Har uppdragsgivaren förfarit svikligt kan mäklaren ha rätt till full provision.

Ansvarsnämnden konstaterar att vare sig av handlingarna eller av vad mäklaren anfört framkommit omständighet som utgör grund för mäklaren att åberopa svek. Skadeståndet för att klaganden avbrutit uppdraget skall beräknas enligt de grunder som anges i förmedlingsuppdraget, vilket innebär att endast kostnader och utlägg som har en direkt anknytning till det aktuella objektet skall beaktas.

Klaganden har vitsordat att betala kostnader för specificerade annonskostnader och andra kostnader hänförliga till objektet.

Fastighetsmäklaren har anfört att han uppfattat klagandens erbjudande om betalning av endast en av delposterna mot specifikation som om mäklaren därmed även skulle ha erkänt en nedsättning av fakturabeloppet till motsvarande belopp. Fastighetsmäklaren har anfört att han vid en uppgörelse med klaganden villigt redovisar specifikationer både för delposten avseende annonsering och ytterligare specifikationer hänförliga till annonseringar.

Ansvarsnämnden konstaterar att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att inte på begäran lämna ut specificerat fakturaunderlag. Uppdragsgivare måste alltid kunna kräva av fastighetsmäklare att fakturaunderlaget i vart fall skall vara rimligt preciserat innan betalning sker.

Vad avser klagandens hemställan om kvittning finner Ansvarsnämnden att omständigheterna inte är sådana att klaganden kan anses berättigad till kompensation för egna ombudskostnader.

Ansvarsnämnden beslutar lämna ärendet utan åtgärd, men med det påpekandet att fastighetsmäklare alltid är skyldiga att lämna ut fakturaunderlaget på begäran från en kund. *(Beslutsdatum 2004-05-05)*

AN 7/04

Skiljenämndsärende; Fråga om konkurrerande provisionsanspråk

Begäran om skiljenämndsprövning har inkommit från den först anlitade mäklaren A som erhöll förmedlingsuppdrag 2004-03-21 med ensamrätt till 2004-06-21, varefter förmedlingsuppdraget i enlighet med

villkoren i avtalet övergick till uppdrag utan ensamrätt med tio dagars uppsägning. Under fastighetsmäklare A:s uppdragstid anvisades de blivande köparna. Köparnas erbjudande om köp avvisas av säljarna då köparna ville ha ett villkorat kontrakt med hänsyn till att man ännu inte sålt sin nuvarande bostad. En dag efter det att anvisningen ägt rum erhåller mäklare A en uppsägning av förmedlingsuppdraget, vilket bekräftas i brev samma dag, i vilket man också upplyser om att uppdraget därmed upphör tio dagar senare, vilket är 2004-07-16.

Av handlingarna i ärendet framgår vidare att fastighetsmäklare B redan 2004-07-01 kontaktades av säljarna. På direkt fråga från mäklare B svarade säljarna att annan fastighetsmäklare sedan tidigare var anlitad. Av fastighetsmäklare B:s förmedlingsuppdrag framgår att uppdragsavtalet undertecknades 2004-07-02. Vidare att uppdraget gällde från 2004-07-05 och att det i uppdraget angivits den felaktiga uppgiften att annan mäklare inte tidigare hade anlitats av säljarna. Förmedlingsuppdraget gällde med ensamrätt och det noteras att mäklare B inte från ensamrätten undantagit de spekulanter som anvisats av mäklare A. En spekulantlista per 2004-07-06 bifogades bekräftelsen av uppsägningen till säljaren, där den blivande köparen fanns upptagen.

Vid visning av annan fastighet än den nu aktuella, 2004-07-09, får mäklare B kontakt med de blivande köparna. Den visade fastigheten var inte intressant, men köparna berättar då att man redan funnit sin drömbostad – den i ärendet aktuella fastigheten – och att affären inte gått att genomföra eftersom man inte sålt sin nuvarande bostad. Fastighetsmäklare B engagerar sig då i försäljning av de blivande köparnas villa och lyckas efter kort tid genomföra en försäljning. Detta leder fram till att köpekontrakt upprättas av mäklare B på i princip samma villkor som redan överenskommit mellan parterna genom mäklare A:s förmedling. Köpekontraktet ingicks 2004-07-11 vid vilken tidpunkt fastighetsmäklare A:s förmedlingsuppdrag fortfarande gällde.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande uttalande klargjort att det åligger en efterkommande mäklare att beakta den tidigare mäklarens anvisade spekulanter vid ingående av förmedlingsuppdrag. Detta ska ske genom att man från ensamrätten ska undanta den tidigare mäklarens spekulanter. Enligt god mäklarsed åligger det också fastighetsmäklare B att ta hänsyn till redan gällande avtal mellan uppdragsgivaren och mäklaren A. Detta innebär i förevarande fall att fastighetsmäklare B inte kan ingå och teckna ett uppdrag med ensamrätt förrän fastighetsmäklare A:s uppdrag avslutats. Ansvarsnämnden anser därför att man vid prövning av rätten till provision i detta ärende ska bortse från fastighetsmäklare B:s ensamrätt. Det innebär att sedvanliga provisionskriterier blir avgörande för rätten till provision. Ansvarsnämnden konstaterar att fastighetsmäklare A i princip uppfyllt provisionskriterierna, men beslutar att jämka provisionen så att fastighetsmäklare A ska erhålla 75 % och fastighetsmäklare B 25 %. Jämkningsen är föranledd av att fastighetsmäklare B aktivt genom sitt försäljningsarbete för köparnas hus också bidragit till att överlåtelsen kunnat komma till stånd.

Av fastighetsmäklarnas uppdrag framgår att mäklare A:s provision avtalats till 3,8 % av köpeskillingen och att fastighetsmäklare B:s avtal anger 3,25 %. Båda avtalen anger att moms ingår och flyttstädning, medan mäklare A också inkluderat Mäklarsamfundets säljaransvarsförsäkring M-ansvar.

Ansvarsnämnden anser att provisionen ska beräknas med utgångspunkt från 3,8 % av den överenskomna köpeskillingen eller 66 500 kronor vid köpeskillingen 1 750 000 kronor. Det förutsätts därvid att säljarna erhållit flyttstädning. Med hänsyn till att mäklare A också inkluderat M-ansvar ska från provisionen före fördelning avgå skäligt bedömda 3 000 kronor. Med en fördelning som Ansvarsnämnden beslutat innebär detta att fastighetsmäklare A har rätt att tillgodoräkna sig en provision om 47 625 kronor och mäklare B 15 875 kronor. Beträffande kostnaderna för skiljeförfarandet beslutas att mäklare A ska svara för 1 000 kronor och mäklare B för 3 000 kronor. *(Beslutsdatum 2004-11-23)*

AN 8/04

Skiljenämndsärende; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma fastighet

Den av säljaren först anlidade fastighetsmäklaren A erhöll förmedlingsuppdrag 2004-01-12. Uppdraget gällde med ensamrätt till 2004-04-12 och därefter tills vidare utan ensamrätt. Av förmedlingsuppdraget framgår att under tid uppdraget gäller utan ensamrätt gäller en ömsesidig uppsägningstid om tio dagar. Den först anlidade mäklaren uppger att han med fax erhöll en uppsägning av förmedlingsuppdraget 2004-04-23. Det kan konstateras att den faxade handlingen är daterad 2004-04-20. 2004-05-03 kontaktas mäklare A av den blivande köparen via telefon. Köparen har då sett fastigheten på mäklarens hemsida och ber att få ytterligare information. Enligt mäklaren uppger köparen vid samtalet att han är mycket seriöst intresserad av fastigheten. 2004-05-05 ringer köparen igen till mäklare A och meddelar att han bokat flygbiljetter så att visning ska kunna ske två dagar senare. Någon visning kom dock inte till stånd eftersom säljaren under mellantiden beslutat vidta vissa målningsåtgärder på fastigheten.

Fastighetsmäklare B uppger att han kontaktades av säljaren och att ett första möte genomfördes 2004-04-22. Mäklare B har uppgivit att vid mötet uppgav säljaren att man sagt upp avtalet med den tidigare fastighetsmäklaren 2004-04-20. 2004-05-06 ringer den blivande köparen till fastighetsmäklare B för att boka visning som genomförs 2004-05-16.

Ansvarsnämndens bedömning

Med hänsyn till att tidpunkten när förmedlingsuppdraget med mäklare A uppsagts inte otvetydigt kan fastställas av handlingarna i ärendet kan den kontakt som etablerades mellan mäklare A och den blivande köparen ha skett inom mäklare A:s uppdragstid. Avgörande för när uppsägningstiden börjar löpa är inte vilken dag uppsägningshandlingen är daterad utan då den mottas. Ansvarsnämnden övergår därför till att pröva respektive mäklares rätt till provision enligt sedvanliga provisionskriterier. Dessa innebär att mäklaren ska ha haft ett förmedlingsuppdrag, att anvisning skett och att det ska finnas ett orsakssamband mellan anvisningen och det överlåtelseavtal som anvisning och orsakssamband leder fram till. Vem som upprättar överlåtelseavtalet saknar i princip betydelse för bedömningen av rätten till provision. Ansvarsnämnden ska alltså pröva om de åtgärder som mäklare A vidtagit kan anses tillräckliga för provision. Det kan konstateras att anvisning måste ha skett, vilken innebär att den anvisade också kan betecknas som spekulant. För att någon ska anses vara spekulant ska vederbörande ha visat ett aktivt köpintresse. Vad som avses med ett aktivt köpintresse ska bedömas från fall till fall. I det aktuella fallet har den förste mäklaren vid några tillfällen blivit kontaktad av den blivande köparen per telefon. Kontakterna har i väsentliga delar gällt kompletterande information utöver vad som funnits på fastighetsmäklare A:s hemsida och möjligheter till visning. Därefter har kontakten med mäklare A avbrutits och övergått till mäklare B. De av mäklare A vidtagna handlingarna kan med hänsyn till åtgärder och omfattning inte anses ha lett fram till att köparen kan betecknas som en av fastighetsmäklare A:s spekulanter. Med den utgångspunkten beslutar Ansvarsnämnden att mäklare B är berättigad till den provision som han överenskommit med säljaren. Vid denna utgång i ärendet ska hela avgiften för skiljeförfarandet, 4 000 kronor, bestridas av mäklare A. *(Beslutsdatum 2004-11-23)*

AN 9/04

Fråga om omfattning av fastighetsmäklarens upplysningskyldighet

Den anmälde fastighetsmäklaren hade i uppdrag att förmedla försäljning av sin sambos föräldrars fastighet. Fastighetsmäklaren upprättade en objektbeskrivning och marknadsförde fastigheten på sedvanligt vis varefter klagandena, tillika köparna, visade intresse av att förvärva fastigheten. Innan de undertecknade köpekontraktet lät klagandena besiktiga fastigheten. Fastighetsmäklaren lät dem även ta del av den frågelista som säljarna svarat på. Köpekontrakt undertecknades av parterna den 6 oktober 2002 med en avtalad tillträdesdag senast

den 28 februari 2003. Med anledning av vad som framkommit i besiktningsprotokollet åtog sig säljarna, enligt § 14 köpekontraktet, att på egen bekostnad och före tillträdesdagen vidta en rad uppräknade åtgärder avseende vissa brister på taket och elen.

Mellan klagandena och säljarna uppkom därefter en tvist där klagandena hävdade att säljarna inte fullgjort sina åtaganden enligt köpekontraktet samt att det förelåg dolda fel.

I sin anmälan till Ansvarsnämnden har klagandena i huvudsak anfört följande: mot bakgrund av fastighetsmäklarens kännedom om fastigheten och sin yrkeskunskap borde han ha misstänkt att felet var symtom på allvarliga brister på taket och elanläggningen. Han borde därför ha uppmärksammat klagandena på detta samt föreslagit särskilda åtgärder för kontroll och inte medverkat till den avtalsöverenskommelse som träffades i § 14 köpekontraktet. Fastighetsmäklaren torde vara väl förtrogen med fastigheten eftersom han vistats där sommartid. I tvisten med säljarna har det enligt klagandena vänts mot dem att någon kompletterande undersökning inte vidtagits. Klagandena har uppgivit att de uppfattade fastighetsmäklarens yttrande om att den ena säljaren arbetat som elektriker som skäl till att andra brister inte fanns och att de inte behövde göra någon kompletterande undersökning av elen.

Fastighetsmäklaren har bestritt klagandena på samtliga de punkter som anförts mot honom och uppgivit att han inte handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. Till grund för sitt bestridande har han i huvudsak anfört följande: han var noga med att påpeka att fastigheten som han förmedlade var hans sambos föräldrars. Han kunde inte misstänka andra brister än de som framkom vid besiktningen. Klagandenas besiktningsprotokoll låg till grund för vad säljarna åtog sig att åtgärda och det som antogs vara nödvändigt. Fastighetsmäklaren har vidare uppgivit att han informerat klagandena att om det fanns symtom på fel som klagandena inte själva kunde dra slutsatser av så låg det dem att gå vidare med sin undersökning. Fastighetsmäklaren har informerat om att den ena säljaren saknade behörighet att utföra elinstallationer.

Ansvarsnämndens bedömning

För bedömning av om fastighetsmäklaren handlat i strid med god fastighetsmäklarsed eller fastighetsmäklarlagens bestämmelser har Ansvarsnämnden att ta ställning till om fastighetsmäklaren brustit i att ge klagandena erforderliga råd och upplysningar om fastigheten som de kan ha behövt.

Klagandena har gjort gällande att fastighetsmäklaren på grund av sin kännedom om fastigheten och sin yrkeskunskap bort misstänka att felet var symtom på allvarliga brister på taket och i elanläggningen och därför bort ha uppmärksammat klagandena på detta och föreslagit särskilda åtgärder. Fastighetsmäklaren har bestritt vad klagandena anfört och har till grund för sitt bestridande anfört att vistelsen på fastigheten inte alls givit för handen att fastigheten varit behäftad med andra brister än de som framkommit vid besiktningen. Ostridigt är att fastighetsmäklaren vistats på fastigheten tidigare på somrarna och att han har förvärvat vissa yrkeskunskaper i egenskap av fastighetsmäklare. Ansvarsnämnden anser dock inte att det framkommit några omständigheter som visar på att fastighetsmäklaren verkligen haft kännedom om eller bort misstänka dessa brister eller i övrigt att just denna typ av byggnad brukar vara behäftad med ett visst fel på sätt att fastighetsmäklaren bort upplysa klagandena om detta.

Ostridigt är att klagandena beretts tillfälle att undersöka fastigheten och att de tagit del av de svar som säljarna lämnat om fastigheten i frågelistan. Mot bakgrund av att fastighetsmäklaren verkat för att klagandena undersökt fastigheten samt att han själv inte är skyldig att göra någon mer ingående undersökning om fastigheten är behäftad med fel konstaterar Ansvarsnämnden att fastighetsmäklaren inte brustit i sin upplysningsskyldighet.

Klagandena har även gjort gällande att fastighetsmäklaren yttrat sig om att säljaren arbetat som elektriker, vilket givit dem intrycket av att det inte funnits skäl att anta att det fanns några andra brister i elanläggningen eller att göra någon kompletterande undersökning av elen. Fastighetsmäklaren har bestritt detta påstående.

Ansvarsnämnden anser inte att det framkommit några omständigheter i ärendet som visar på att fastighetsmäklaren givit sådana uttalanden i något avseende att klagandenas undersökningsplikt reducerats.

Vid en samlad bedömning av ärendet har det inte framkommit några omständigheter som tyder på att fastighetsmäklaren åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller på annat sätt utfört sitt uppdrag i strid med god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämnden beslutar lämna ärendet utan åtgärd. (Beslutsdatum 2004-11-23)

AN 10/04

Fråga om fastighetsmäklarens ansvar för uppgifter i objektbeskrivningen

Den anmälda fastighetsmäklaren hade i uppdrag att förmedla försäljning av en bostadsrätt till en lägenhet i en bostadsrättsförening. Efter det att förmedlingsuppdraget hade undertecknats inhämtade fastighetsmäklaren uppgifter om bostadsrätten och lägenheten dels från säljarna och dels från bostadsrättsföreningen, varpå fastighetsmäklaren upprättade en objektbeskrivning. Av objektbeskrivningen framgick bland annat att det fanns fungerande kakelugnar i vardagsrum och sovrum samt uppgift om att kakelugnen inte fungerade i ett mindre rum. Under rubriken "Uppgifter om fastigheten" framgick att kakelugnarna var provtryckta 2000. Säljarna hade på en särskild upprättad handling bekräftat att de tagit del av den aktuella objektbeskrivningen samt härutöver även signerat den i högra hörnet. I objektbeskrivningen upplyste fastighetsmäklaren om att uppgifterna huvudsakligen härrörde från säljarna och att de endast kontrolleras av fastighetsmäklaren om omständigheterna ger anledning till det. Två spekulanter, tillika köpare och anmälare, blev intresserade av att förvärva bostadsrätten vilket ledde till att ett överlåtelseavtal undertecknades av parterna den 21 november 2003. Tillträde avtalades att ske efter överenskommelse, dock senast den 2 februari 2004. Beträffande lägenhetens skick, under § 3 i överlåtelseavtalet, stadgades att köparna hade beretts tillfälle att undersöka lägenheten före köpet.

I anmälan till Ansvarsnämnden har klagandena anfört att fastighetsmäklaren lämnat felaktiga uppgifter i objektbeskrivningen om att kakelugnarna var provtryckta. Klagandena har uppgivit att provtryckning hade gjorts först i augusti 2004 vilket resulterat i att klagandena fick eldningsförbud. Klagandena kontaktade säljarna med krav på ersättning med 35.000 kronor för renovering av kakelugnarna. Enligt klagandena så svarade säljarna att det var fastighetsmäklaren som fick ansvara för uppgifterna i objektbeskrivningen.

Fastighetsmäklaren har bestritt att hon inte handlat på ett korrekt sätt samt därvid uppgivit att hon blivit vilseledd av säljarna. Hon har till grund för sitt bestridande i huvudsak anfört följande: vid intaget av bostadsrätten till lägenheten upplyste säljarna fastighetsmäklaren om att kakelugnarna provtrycktes 2000 samt att de i samband med att värmekostnaderna diskuterades tagit upp fördelen med att ha fungerande kakelugnar och hur trevligt det är att elda. Vid kakelugnen i vardagsrummet stod en vedkorg och det var aska i kakelugnen. En sotraka stod lutad mot kakelugnen i sovrummet. Allt gav sken av att kakelugnarna användes på det sätt säljarna upplyst om. Fastighetsmäklaren har vidare anfört att hon kontrollerat med skorstensfejaringenjören, vilken hade lämnat henne uppgiften att de två kakelugnarna hade sotats den 25 april 2000 och den 15 april 2004. Om det då hade funnits någon anmärkning hade ett protokoll skickats till bostadsrättsföreningen, vilket inte skett i något av fallen. Enligt hans uppgifter har det heller inte skett någon provtryckning varje sig 2000 eller 2002.

Ansvarsnämndens bedömning

För bedömningen av om fastighetsmäklaren åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller på annat sätt utfört sitt uppdrag i strid med god fastighetsmäklarsed har Ansvarsnämnden att ta ställning till om uppgifterna i objektbeskrivningen är felaktiga.

Fastighetsmäklaren har uppgivit att uppgifterna i objektbeskrivningen huvudsakligen härrör från säljarna. Ostridigt är att säljarna bekräftat att de tagit del av objektbeskrivningen och att de härutöver även signerat den innan fastighetsmäklaren vidarebefordrat denna till klagandena. Ansvarsnämnden anser inte att det framkommit några omständigheter som visar på att fastighetsmäklaren haft anledning att granska riktigheten av de uppgifter som säljarna lämnat om kakelugnarna innan fastighetsmäklaren vidarebefordrat dessa till objektbeskrivningen och klagandena.

Vid en samlad bedömning av ärendet har det inte framkommit några omständigheter som tyder på att fastighetsmäklaren åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller på annat sätt utfört sitt uppdrag i strid med god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämnden beslutar lämna ärendet utan åtgärd. (Beslutsdatum 2004-11-23)

AN 11/04

Skiljenämndsärende; Fråga om konkurrerande provisionsanspråk då uppdragsgivaren successivt ingått förmedlingsuppdrag med två fastighetsmäklare

Den först anlitade fastighetsmäklaren A erhöll förmedlingsuppdrag 2004-09-07 beträffande en bostadsrätt. Denna marknadsfördes på sedvanligt sätt på nätet och i dagspress. Efter cirka tio dagar kritiserade säljaren mäklarens arbete, eftersom detta inte lett till något resultat. Säljaren hade också förväntan om ett högre pris med hänsyn till att en närliggande bostadsrätt överlåtits för ett något högre pris än det utannonserade utgångspriset som var 650 000 kronor. Efter första annonsen visades bostadsrätten bland annat för den blivande köparen som var intresserad men ansåg priset för högt och lämnade ett bud på 600 000 kronor. Efter kontakter och samtal gick köparen upp till 625 000 kronor, vilket framfördes till säljaren som inte accepterade budet. Mäklare A fortsatte att bearbeta köparen som därvid höjde sitt bud till 650 000 kronor. Säljaren accepterade inte heller det budet och klargjorde för mäklaren att hon skulle få ett bättre pris om hon anlitade en annan mäklare. Överenskommelse träffades därför att mäklaren skulle avsluta sitt uppdrag i förtid 2004-09-21, vilket också bekräftades i brev från mäklare A. I samma skrivelse har mäklaren angivit att han anser sig berättigad till provision om den av honom anvisade spekulanten skulle förvärva bostadsrätten. Det kan konstateras att den enda spekulant som anvisats var den blivande köparen.

Säljaren väljer herefter att anlita annan fastighetsmäklare som erhåller förmedlingsuppdrag med ensamrätt 2004-09-22. Av förmedlingsuppdraget framgår inte om annan mäklare anlåtats tidigare och undantag från ensamrätten från tidigare mäklares spekulanter görs ej. Det framgår dock av mäklare B:s redogörelse för händelseförloppet att hon varit väl medveten om att en tidigare mäklare haft förmedlingsuppdrag. Mäklare B marknadsför bostadsrätten och samma person som mäklare A redan anvisat och förhandlat med kontaktar mäklare B. Såväl säljarna som mäklare B konstaterar att det är samma spekulant som mäklare A redan anvisat. Även budet från spekulanten är detsamma på 650 000 kronor. Överlåtelseavtal upprättas av mäklare B i enlighet med de villkor som förhandlats fram av mäklare A.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande uttalande klargjort att en efterkommande fastighetsmäklare som ingår ensamrättsuppdrag har att från ensamrätten göra undantag från tidigare fastighetsmäklares anvisade spekulanter. Detta kan ske antingen genom att man anger de spekulanter som framgår av förteckning från den tidigare mäklaren eller om sådan förteckning saknas genom generellt undantagande. Med hänsyn till dessa regler ska rätten till provision i förevarande ärende prövas utan hänsyn till mäklare B:s ensamrättsavtal. Det innebär att sedvanliga provisionskriterier ska läggas till grund för bedömningen av vilken mäklare som uppfyller provisionskraven eller om en fördelning mellan mäklarna ska ske. I förevarande ärende kan Ansvarsnämnden

konstatera att den blivande köparen anvisats av mäklare A under dennes uppdragstid. Vidare kan konstateras att visning skett och att bud och förhandlingar om pris genomförts genom mäklare A:s medverkan. Ansvarsnämnden noterar att överlåtelse sedermera också skett till en köpeskilling som förhandlats fram genom mäklare A:s medverkan.

Med hänsyn till redovisade omständigheter beslutar Ansvarsnämnden att fastighetsmäklare A är ensam berättigad till provision och att provisionen utgår i enlighet med det avtal som tecknats mellan uppdragsgivaren och mäklare A.

Ansvarsnämnden beslutar att kostnaderna för skiljeförfarandet, 4 000 kronor, ska bäras och erläggas till Mäklarsamfundet av den förlorande parten, dvs. mäklare B.

Med anledning av vad som förevarit i skriftväxlingen i ärendet vill Ansvarsnämnden särskilt påpeka att endast relevanta fakta för prövningen bör förekomma i skriftväxlingen och inte som i detta ärende nedsättande uttalanden, personliga åsikter eller återgivande av köparens eller säljarens för ärendet irrelevanta uttalanden. (Beslutsdatum 2004-11-23)

AN 12/04

Fråga om omfattningen av fastighetsmäklarens ansvar att ge råd och upplysningar

Den anmälda fastighetsmäklaren fick den 28 oktober 2003 i uppdrag av klaganden och hennes man att förmedla försäljning av deras gemensamt ägda fastighet. Anledningen till försäljningen var att säljarna skulle separera. Av det skriftliga förmedlingsuppdraget framgick att parterna överenskommit om ett utgångspris på 4,6 miljoner kronor. Mäklaren besökte fastigheten inför intaget och upprättade därefter en sedvanlig objektbeskrivning där det ifråga om fastighetens tomtarea angavs att den var 9 784 kvm och att fastighetens byggnad bestod av 12 rum och kök samt att begärt utgångspris var 4,6 miljoner kronor. Efter den allmänna visningen i början av december erhöll mäklaren två bud på fastigheten. Det ena budet löd på 4,6 miljoner kronor i icke avstyckat skick respektive 4 miljoner kronor i avstyckat skick. Mäklaren vidarebefordrade buden till säljarna, vilka vid denna tidpunkt var oense om hur de skulle lösa sina ekonomiska mellanhavanden i samband med ett pågående bodelningsförfarande. Oenigheten mellan säljarna ledde till att mäklaren inte kunde fortsätta förmedlingsarbetet utan sade upp förmedlingsuppdraget muntligen den 10 december. Klaganden tog efter en tid förnyad kontakt med fastighetsmäklaren vilket ledde till att de gav mäklaren i uppdrag att på nytt förmedla försäljning av deras fastighet. Förmedlingsuppdraget undertecknades av säljarna den 30 januari 2004. Utgångspriset bestämdes till 4,6 miljoner kronor. Mäklaren började med att kontakta de spekulanter som han tidigare anvisat men de var inte längre intresserade av att förvärva fastigheten. Mäklaren marknadsförde fastigheten på nytt. Efter förnyade visningar fanns det en spekulant, tillika köpare av fastigheten, som lämnade ett bud på 4,3 miljoner kronor för fastigheten i icke avstyckat skick. Säljarna accepterade budet och köpekontrakt undertecknades av parterna den 2 april 2004. Av köpekontraktet framgick bland annat att parterna överenskommit om att köparen skulle erlægga en tilläggsköpeskilling för det fall att avstyckning skulle komma till stånd senast den 1 juli 2006.

I sin anmälan till Ansvarsnämnden har klaganden anfört att fastighetsmäklaren lämnat felaktiga uppgifter vid marknadsföringen av fastigheten samt yrkat skadestånd. Till grund för anmälan har klaganden i huvudsak anfört följande: Hon ville att fastighetsmäklaren skulle ändra i texten så att antalet rum ändrades från angivna 12 till istället 13-14 rum eftersom det var 15 rum när fastigheten förvärvades varefter ett rum blev badrum. Hon ville även att uppgiften om torktumlare skulle tas bort eftersom det endast fanns en tvättmaskin. Klaganden ville sälja fastigheten med förbehåll för att två tomter skulle säljas separat. Hon poängterade för fastighetsmäklaren att han skulle ändra texten i objektbeskrivningen så att detta förtydligades. Eftersom tomterna inte såldes var för sig har hon åsamkats ekonomisk skada på grund av utebliven vinst.

Fastighetsmäklaren har bestritt att han förfarit vare sig vårdslöst, oaktsamt, i övrigt agerat i strid med god fastighetsmäklarsed eller orsakat klaganden ekonomisk skada. Till grund för sitt bestridande har fastighetsmäklaren i huvudsak anfört följande: han är av den uppfattningen att objektbeskrivningen i så mycket det går skall avspegla det verkliga förhållandet och inget annat. Klaganden har godkänt att han informerade varje spekulant om att torktummlaren inte ingick. Han är av den uppfattningen att antalet rum överensstämde med verkligheten. Han meddelade klaganden om att det enbart förelåg en bildad fastighet att förmedla med ett landområde om 9 784 kvm och att han skulle informera samtliga spekulanter om att det fanns en möjlighet att lägga bud på den befintliga fastigheten eller på en eventuell framtida styckning av fastigheten. För att undvika att klaganden ådrog sig ansvar för eventuellt framtida utfästelser ansåg han att information om de eventuella möjligheterna till avstyckning skulle framföras muntligen, vilket klaganden accepterade. På så sätt erhöll han två olika bud.

Ansvarsnämndens bedömning

För bedömning av om fastighetsmäklaren åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller på annat sätt utfört sitt uppdrag i strid med god fastighetsmäklarsed har Ansvarsnämnden att ta ställning till om fastighetsmäklaren borde ha upplyst klaganden om de fastighetsrättsliga förutsättningarna för att kunna överlåta delar av fastigheten innan avstyckning skett.

Av objektbeskrivningen framgår inte annat än att den angivna tomtarean avser fastigheten i icke avstyckat skick. Ostridigt är att klaganden önskade överlåta två tomter separat och att hon påtalade detta för fastighetsmäklaren i samband med att de båda förmedlingsuppdragen ingicks. Ostridigt är att fastigheten inte var föremål för några konkreta fastighetsrättsliga åtgärder eller att det förelåg något lagakraftvunnet beslut om avstyckning när förmedlingsuppdragen ingicks eller då fastigheten marknadsfördes.

Anledningen till att det lämnades två olika bud på fastigheten var enligt fastighetsmäklarens egen uppgift att fastighetsmäklaren, efter klagandens godkännande, muntligen informerat samtliga spekulanter om att det fanns en möjlighet att lägga bud på den befintliga fastigheten eller på en eventuell framtida avstyckning av fastigheten.

Ansvarsnämnden finner att oavsett om klaganden godkänt att fastighetsmäklaren lämnade spekulanterna sådan information så har det ålegat fastighetsmäklaren att redan på ett tidigt stadium upplysa klaganden om vilka fastighetsrättsliga åtgärder som behövde vidtas för att delar av fastigheten skulle kunna överlåtas separat samt ge råd om hur ett sådant förfarande går till och för det fall att klaganden så önskat biträtt klaganden med att upprätta nödvändiga ansökningshandlingar. Sådana råd och upplysningar hade sannolikt bidragit till att klargöra för klaganden vilka fastigheter som omfattades av förmedlingsuppdraget och som därmed kunde vara föremål för budgivningen.

Ansvarsnämnden uttalar viss kritik mot att fastighetsmäklaren inte tagit upp frågan om avstyckning med klaganden, men beslutar att lämna ärendet utan åtgärd. *(Beslutsdatum 2004-11-23)*

AN13/04

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma fastighet.

Fastighetsmäklare A har vänt sig till Ansvarsnämnden och yrkat rätt till hela provisionsersättningen. Fastighetsmäklare B har i ärendet framställt anspråk på hela provisionsersättningen. Mäklare A har i ärendet ingivit kopior på förmedlingsuppdrag, annonser i dagspress och en spekulantlista. Mäklare B har ingivit kopior på förmedlingsuppdrag, boendekostnadskalkyl, budgivningslista samt viss skriftväxling med uppdragsgivarna.

Av handlingarna i ärendet har framgått följande.

Den 18 maj 2004 erhöj fastighetsmäklare A ett skriftligen upprättat förmedlingsuppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarnas fastighet. I förmedlingsuppdraget var avtalat en provision om 5 % inklusive moms av den blivande köpeskillingen. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 1 485 000 kronor. Uppdraget var förenat med ensamrätt till och med den 18 augusti 2004, varefter det löpte utan ensamrätt med tio dagars ömsesidig uppsägningstid. Efter det att fastighetsmäklare A vidtagit sedvanliga förmedlingsåtgärder lämnade spekulanten C, efter en visning av fastigheten, bud på fastigheten. C:s successiva bud uppgick till 1 250 000 kronor respektive 1 300 000 kronor. Uppdragsgivarna svarade att de var tveksamma till buden och önskade avvakta. Uppdragsgivarna upplyste även mäklaren om att de anlitat en ny mäklare, fastighetsmäklare B. Mäklare A upplyste uppdragsgivarna om att han skulle ta kontakt med mäklare B angående spekulanten C:s bud.

Den 31 augusti 2004 tog fastighetsmäklare A emot uppdragsgivarnas skriftliga uppsägning av förmedlingsuppdraget som var daterad den 26 augusti 2004. Fastighetsmäklare A tillställde uppdragsgivarna en spekulantlista, daterad den 20 oktober 2004. I spekulantlistan lämnades en upplysning om att för det fall att överlåtelse skedde till någon av de namngivna spekulanterna så kunde uppdragsgivarna bli skyldiga att erlægga provision till fastighetsmäklaren. Bland de namngivna personerna fanns C upptagen som spekulant.

Den 20 september 2004 fick fastighetsmäklare B skriftligen i uppdrag av uppdragsgivarna att förmedla försäljning av deras fastighet. Förmedlingsprovisionen avtalades till 5 % inklusive moms av den blivande köpeskillingen, dock med avdrag med 5 000 kronor avseende säljarsförsäkring mot dolda fel. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris för fastigheten 1 350 000 kronor eller det högre eller lägre pris som uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren kom överens om. Uppdraget löpte utan ensamrätt med en dags uppsägningstid. Mäklare B vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder samt upprättade en individuell boendekostnadskalkyl för spekulanten C. Enligt den i ärendet ingivna budgivningslistan lämnade spekulanten C två bud på fastigheten som uppgick till 1 375 000 kronor respektive 1 390 000 kronor. Uppdragsgivarna accepterade C:s bud, vilket ledde till att köpekontrakt upprättades genom fastighetsmäklare B:s förmedling. Köpeskillingen uppgick till 1 390 000 kronor och köpekontrakt undertecknades av parterna den 19 oktober 2004.

Fastighetsmäklare A har i anmälan till Ansvarsnämnden i huvudsak anfört följande:

Mäklaren vidarebefordrade två bud från spekulanten C till uppdragsgivarna den 4 respektive 7 september 2004. Buden uppgick till 1 250 000 kronor respektive 1 300 000 kronor. Uppdragsgivarna var tveksamma till buden och meddelade att de lämnat förmedlingsuppdraget till en annan mäklare. Uppdragsgivarna sade muntligen upp förmedlingsuppdraget den 28 augusti 2004. Den 31 augusti 2004 mottog mäklaren en skriftlig uppsägning av förmedlingsuppdraget. Mäklaren var överens med uppdragsgivarna om att spekulanten C var mäklare A:s kund och mäklaren upplyste uppdragsgivarna om att han skulle kontakta mäklaren B om C:s bud. Omkring den 14 september 2004 samtalade mäklare A med mäklare B angående spekulanten C:s bud på 1 300 000 kronor. Mäklare A fick då till svar av mäklare B att spekulanten C anmält sig som intressent även hos mäklare B.

Fastighetsmäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet:

Fastighetsmäklare B har lagt ned mycket förmedlingsarbete på fastigheten och det är genom hans annonsering och förmedlingsarbete som priset steg till 1 390 000 kronor. Mäklare B har fått uppgift från uppdragsgivarna om att fastighetsmäklare A endast vidarebefordrade ett konkret bud på 1 200 000 kronor från spekulanten C till uppdragsgivarna. Mäklare B jobbade upp priset på fastigheten och det förhållandet att det är samma spekulant kan inte anses ge fastighetsmäklare A rätt till någon del av provisionen då prisskillnaden är avsevärd. Mäklare B:s slutpris är 15,8 % högre än det bud som mäklare A presenterade. Mäklare B har bestritt att mäklare A kontaktat honom innan budgivningen var igång och definitivt inte den 14 september 2004.

Ansvarsnämndens bedömning

Enligt fastighetsmäklarlagens regler skall följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare skall vara berättigad till provision. Mäklaren skall ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren skall ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren, avtal om överlåtelse skall ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och att det skall föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och överlåtelseavtalet. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och ingås ett avtal överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Av rättspraxis följer att HD i ett antal rättsfall fastslagit att ett provisionsgrundande orsakssamband kan presumeras föreligga om endast en mäklare har medverkat och överlåtelseavtal har slutits med den av mäklaren anvisade spekulanten. Om istället två mäklare har medverkat successivt efter varandra kompliceras situationen av att det i varje särskilt fall måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som skall anses ha varit orsaken till att överlåtelseavtalet kommit till stånd. I regel lär en sådan prövning leda till att provisionen tillkommer den fastighetsmäklare som först anvisade spekulanten. Brister det i orsakssambandet mellan den första mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet blir bedömningen emellertid en annan.

Enligt Mäklarsamfundets stadgar får en provisionstvist medlemmar emellan inte belasta uppdragsgivaren som aldrig skall få betala mer än en provision för utfört försäljningsuppdrag.

Ostridigt är att fastighetsmäklare A och B haft i uppdrag efter varandra att förmedla försäljning av uppdragsgivarnas fastighet och att överlåtelseavtalet förmedlats av mäklare B. Med hänsyn härtill har Ansvarsnämnden att fortsättningsvis bedöma frågan om respektive mäklares rätt till provision utifrån sedvanliga provisionsrättsliga regler.

Ansvarsnämnden konstaterar inledningsvis att det är ostridigt i ärendet att fastighetsmäklare A hade i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarnas fastighet.

Den första frågan som Ansvarsnämnden har att ta ställning till är om fastighetsmäklare A har anvisat C för uppdragsgivarna inom uppdragstiden. Kravet på anvisning anses som regel uppfyllt om parterna som ett resultat av mäklarens förmedlingsarbete sätter sig i förbindelse med varandra, direkt eller indirekt, i förhandlingar om förmedlingsobjektets pris och andra villkor för köpet. Av handlingarna i ärendet framgår att spekulanten C visade ett seriöst intresse av att förvärva fastigheten genom att lämna bud på fastigheten. I ärendet har det framkommit motstridiga uppgifter om tidpunkten för den muntliga uppsägningen. Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt att mäklare A tagit emot uppdragsgivarnas skriftliga uppsägning av förmedlingsuppdraget den 31 augusti 2004. Avgörande för när uppsägningstiden började löpa är när mäklare A tog emot uppsägningshandlingen och inte när handlingen var daterad. Skiljenämnden anser det klarlagt att fastighetsmäklare A anvisade spekulanten C under den tid som förmedlingsuppdraget gällde.

Vid bedömningen av om det föreligger ett provisionsgrundande orsakssamband mellan mäklare A:s anvisning och det ingångna överlåtelseavtalet anser Ansvarsnämnden det klarlagt att det är fastighetsmäklare A:s förmedlingsåtgärder som i väsentlig utsträckning bidragit till att spekulanten C blev intresserad av fastigheten och att slutligen förvärva denna. Överlåtelseavtalet har ingåtts relativt kort tid efter det att fastighetsmäklare A:s uppdrag upphörde att gälla. För det fall att fastighetsmäklare A ensam skulle ha innehaft förmedlingsuppdrag för fastigheten skulle full provisionsrätt föreläggas för mäklare A.

Ansvarsnämnden beslutar att fastighetsmäklare A är den som är berättigad till hela provisionen. Nämnden beslutar vidare att den förlorande parten, d v s fastighetsmäklare B, skall erlägga skiljekostnaden på 4 000 kronor. *(Beslutsdatum 2005-11-15)*

Skiljenämndsärende; Fråga om konkurrerande provisionsanspråk

Förmedlingen avser en fastighet där den först anlitade fastighetsmäklaren erhöll förmedlingsuppdrag med ensamrätt under tre månader den 28 april 2004. Den efterkommande mäklaren erhöll likaledes förmedlingsuppdrag med ensamrätt på tre månader som ingicks den 9 augusti 2004. Det kan konstateras att den först anlitade mäklaren anvisade köparna under sin förmedlingstid, som också lämnade bud på 1.500.000 kronor. Köpekontrakt tecknas den 5 november beträffande fastigheten och köpeskillingen uppgår till 1.700.000 kronor. Köparen är en spekulant som redovisats i den första mäklarens spekulantlista. Det noteras att spekulantlistan dock saknar uppgift om telefonnummer eller adress vilket krävs enligt de riktlinjer som fastställts av Konsumentverket. Det noteras vidare att den efterkommande mäklarens förmedlingsuppdrag anger att annan fastighetsmäklare tidigare inte har anlitats för förmedling av objektet. Den uppgiften är felaktig. Enligt vägledande yttrande av Ansvarsnämnden beslutat 4 december 2000 åligger det den efterkommande mäklaren att vid ingående av förmedlingsuppdrag beakta provisionsrätt som kan uppkomma till följd av en tidigare anlitad fastighetsmäklares anvisade spekulanter blir köpare.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar att redogörelsen för vad som faktiskt inträffat är knapphändig och att de tvistande mäklarna själva försökt åstadkomma en fördelning av provisionen dock utan resultat. Det kan konstateras att den först anlitade fastighetsmäklaren anvisat spekulanten och fått bud på fastigheten som dock inte accepterats av säljaren. Den efterkommande mäklaren har under sin uppdragstid fortsatt förhandlingarna och strax innan uppdragstiden utlöpt nått resultat genom upprättande av köpekontrakt som undertecknats av parterna.

Ansvarsnämnden beslutar att fördelning av provision ska ske med utgångspunkt från sedvanliga provisionskriterier och med bortseende från mäklare B:s ensamrätt. Detta innebär att en fastighetsmäklare ska ha utfört anvisning under sin uppdragstid av den blivande köparen genom förhandlingar och andra förmedlingsåtgärder huvudsakligen ha orsakat det intresse och skapat de möjligheter som leder fram till att ett bindande överlåtelseavtal ingås. Av handlingarna i ärendet framgår inte annat än att den första mäklaren anvisat den blivande köparen. Den mäklaren har också ingått förhandling med köparen och erhållit bud vilka inte accepterats. Den efterkommande mäklaren har fortsatt förhandlingarna och dessa har lett till bindande avtal. Med hänsyn härtill anser Ansvarsnämnden skäligt att fördela rätten till provision med $\frac{3}{4}$ till den första mäklaren och $\frac{1}{4}$ till den andra mäklaren. Eftersom tvisten också omfattat frågan om vilken provision som ska läggas till grund för fördelning beslutar Ansvarsnämnden att detta ska vara det förmedlingsuppdrag som ingåtts av den andra mäklaren, eftersom det uppdraget var gällande vid förmedlingstillfället. Det innebär att provision ska beräknas efter 4% på 1.700.000 kronor, dvs. totalt 68.000 kronor. Detta innebär att den första mäklaren ska erhålla 51.000 kronor och den mäklare som slutförde uppdraget erhåller 17.000 kronor. Eftersom mäklaravtalet är ett riskavtal ska bortses från respektive mäklares sidoerbjudanden i form av försäkringar, städning eller liknande eftersom det är den mäklare som lämnat erbjudandet själv bar ansvaret för detta.

Med denna utgång beslutar Ansvarsnämnden att kostnaderna för skiljenämnden ska fördelas så att den första fastighetsmäklaren erlägger 1.000 kronor och den mäklare som tillerkänts lägst provision och därmed är förlorande, 3.000 kronor. (Beslutsdatum 2005-05-10)

Fråga om konkurrerande provisionsanspråk då uppdragsgivaren successivt ingått förmedlingsuppdrag med två fastighetsmäklare

Fastighetsmäklare A erhöll ett skriftligt förmedlingsuppdrag den 18 juli 2003 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. I förmedlingsuppdraget var avtalat en provision om 4 % inklusive moms av den blivande köpeskillingen, dock lägst 32.000 kronor. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 2.400.000 miljoner kronor. I avtalet fanns det intaget en upplysning om att annan fastighetsmäklare inte tidigare anlitats för förmedling av objektet. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till den 17 oktober 2003 varefter det löpte tills vidare med tio dagars uppsägningstid. Efter uppdragsgivarens uppsägning den 17 november 2003 upphörde avtalet helt den 27 november 2003. Under uppdragstiden anvisade mäklare A en spekulant C för uppdragsgivaren som lämnade två bud på fastigheten. Det första budet löd på 2.450.000 kronor, vilket uppdragsgivaren avvisade som för lågt. Det andra budet uppgick till 2.500.000 kronor vilket även det avvisades av uppdragsgivaren.

Av handlingarna i ärendet framgår att fastighetsmäklare A översände en spekulantlista till uppdragsgivaren i brev daterat den 19 november 2003 där mäklaren även bekräftade uppdragsgivarens uppsägning av avtalet. Spekulantlistan innehöll cirka 40 namngivna personer som mäklaren anvisat, varav spekulanten C var en bland dem. I samma skrivelse upplyste mäklaren uppdragsgivaren om att mäklaren kunde vara berättigad till provision för det fall att försäljning skedde till någon av de angivna spekulanterna på listan.

Av handlingarna i ärendet framgår att fastighetsmäklare A i början av maj 2004 fick kännedom om att mäklare B annonserade uppdragsgivarens fastighet på Internet och att utgångspriset var 2.800.000 kronor. Spekulanten C meddelade mäklare A den 24 juni 2004 att han lagt ett bud på fastigheten på 2.500.000 kronor hos fastighetsmäklare B. Ostridigt är att spekulanten C förvärvade fastigheten för 2.950.000 kronor och att tillträde skedde senast den 1 september 2004.

Mäklare A kontaktade mäklare B och föreslog att de skall dela på provisionen, vilket mäklare B avvisade.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande yttrande klargjort att det åligger den efterkommande mäklaren att beakta den tidigare mäklarens anvisade spekulanter vid ingående av ett förmedlingsuppdrag. Detta ska ske genom att man från ensamrätten undantar den tidigare mäklarens spekulanter. Enligt god fastighetsmäklarsed åligger det därför den senare mäklaren att vara aktiv och begära en spekulantförteckning av den första mäklaren innan uppdraget ingås. Det finns annars risk för att den senare mäklarens ensamrättsuppdrag kommer att innefatta spekulanter som omfattas av den tidigare mäklarens provisionsanspråk och att uppdragsgivaren kan bli skyldig att erlagga dubbla provisioner om överlåtelse sker under ensamrättstiden.

Av vad som framkommit av handlingarna i ärendet anser Ansvarsnämnden det klarlagt att mäklare B informerats om att spekulanten C kunde komma att omfattas av mäklare A:s provisionsanspråk samt att mäklare B inte beaktat detta i sitt ensamrättsuppdrag. Med hänsyn till detta skall rätten till provision prövas utan hänsyn till mäklare B:s ensamrättsavtal. Rätten till provision skall istället prövas enligt sedvanliga provisionsrättsliga regler.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att mäklare A haft i uppdrag av säljaren att förmedla försäljning av fastigheten och att mäklare A anvisat spekulanten C för uppdragsgivaren och att överlåtelse skett till den av mäklare A anvisade spekulanten C.

Vid bedömningen av om båda eller endast en av mäklarna är provisionsberättigad konstaterar Ansvarsnämnden följande. Mäklare A anvisade spekulanten C för uppdragsgivaren under uppdragstiden.

Mäklare B var emellertid den som lyckades få uppdragsgivaren intresserad av att ingå ett bindande överlåtelseavtal med spekulanten C. Ansvarsnämnden konstaterar att det hunnit förflyta relativt lång tid mellan mäklare A:s förmedlingsinsatser och det senare ingångna överlåtelseavtalet samt att överlåtelseavtalet ingåtts till en avsevärt högre köpeskillning än den som var aktuell när mäklare A förde förhandlingarna med uppdragsgivaren. Ansvarsnämnden konstaterar således att orsakssambandet mellan mäklare A:s förmedlingsinsatser och det senare ingångna överlåtelseavtalet är alltför svagt för att mäklare A skall vara berättigad till provision.

Vid en samlad bedömning anser Ansvarsnämnden att mäklare B är ensam berättigad till provisionen.

Ansvarsnämnden beslutar att kostnaderna för skiljeförfarandet, 4 000 kronor, ska bäras och erläggas till Mäklarsamfundet av den förlorande parten, mäklare A. (Beslutsdatum 2005-05-10)

AN 1/05

Fråga om mäklarens ansvar för uppgifter i objektbeskrivningen och överlåtelseavtalet

Den anmälda fastighetsmäklaren hade i uppdrag att förmedla försäljning av säljarnas bostadsrätt. I objektbeskrivningen hade fastighetsmäklaren angivit att månadsavgiften uppgick till 4 637 kronor "Inkl. värme, vatten, el och renhållning". Säljarna bekräftade att uppgifterna i objektbeskrivningen stämde genom att signera objektbeskrivningen. Säljarna undertecknade även en försäkran om att samtliga debiterade avgifter till föreningen var betalda. Fastighetsmäklaren vidtog sedvanliga marknadsföringsåtgärder. Klaganden förvärvade bostadsrätten enligt ett mellan säljarna och klaganden undertecknat överlåtelseavtal den 28 maj 2001. Tillträde var den 15 juni 2001. I § 8 överlåtelseavtalet fanns intaget bland annat följande villkor: "Månadsavgiften till föreningen är för närvarande 4 637 kronor Inkl. värme, vatten, el o renhållning."

I sin anmälan till Ansvarsnämnden har klaganden hemställt om Ansvarsnämndens bedömning ifråga om fastighetsmäklarens ansvar för felaktigt lämnad uppgift i objektbeskrivningen och i överlåtelseavtalet. Klaganden har anfört att hon vilseförts ifråga om uppgiften om att el ingår i månadsavgiften och att hon därigenom har förorsakats ekonomisk skada. Klaganden har till grund för sin anmälan anfört att hon i december 2003 fått en faktura från elbolaget på 10.690 kronor avseende förbrukad el under perioden 1 juni 2001 till 17 oktober 2003. Hon har även anfört att hon varit medveten om sin undersökningsplikt men inte funnit skäl att undersöka elavgiften då det framgått av handlingarna att el ingår i månadsavgiften.

Fastighetsmäklaren har i huvudsak anfört att han fått alla uppgifter från säljarna och att han särskilt uppmanat säljarna att kontrollera uppgifterna i objektbeskrivningen. Säljarna bekräftade att uppgifterna stämde med sina namnunderskrifter på objektbeskrivningen.

Ansvarsnämndens bedömning

För bedömningen av om fastighetsmäklaren har utfört sitt uppdrag i strid med fastighetsmäklarlagens regler eller god fastighetsmäklarsed har Ansvarsnämnden att ta ställning till om objektbeskrivningen innehåller felaktiga uppgifter.

Ansvarsnämnden anser det klarlagt att el inte ingår i månadsavgiften och att uppgiften därför är felaktig.

Ostridigt är att uppgifterna i objektbeskrivningen lämnats av säljarna och att säljarna bekräftat att uppgifterna var korrekta.

Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen framgår att när fastighetsmäklaren upprättar objektbeskrivningen bör han kunna erhålla erforderliga uppgifter från säljaren och, om omständigheterna inte ger anledning till annat, bör mäklaren ha rätt att lita på att de är korrekta.

Av handlingarna i ärendet framgår att det inte förekommit några omständigheter som tyder på att mäklaren borde ha kontrollerat säljarnas uppgifter innan dessa togs in i objektbeskrivningen. Ansvarsnämnden anser inte att fastighetsmäklaren vare sig uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosatt fastighetsmäklarlagens regler.

Vid en samlad bedömning anser Ansvarsnämnden, med hänsyn till de speciella omständigheterna i ärendet, att det inte finns skäl att anmärka på fastighetsmäklaren.

Ansvarsnämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd. (Beslutsdatum 2005-05-10)

AN 2/05

Fråga om god mäklarsed när det gäller fakturering tillika fråga om mäklares rätt till provision

Den i ärendet anmälde mäklaren erhåller förmedlingsuppdrag beträffande en fastighet den 10 november 2003. Uppdraget löper med ensamrätt till den 9 februari 2004 och förnyas därefter med ensamrätt via mail och löper till dess att uppdraget uppsägs den 18 juni 2004. På säljarens uppdrag sker besiktning av fastighetens byggnader av särskilt anlitad besiktningsman den 19 november 2003. Senare samma dag föreligger besiktningsprotokoll som via mail av besiktningsmannen utsänts såväl till säljarna som till mäklaren. Av besiktningsprotokollet framgår att besiktningsmannen funnit avvikande lukt och mikrobiell lukt i ett sovrum samt vid väggvinklar mot golv i garagets verkstadsdel. Med anledning härav rekommenderar besiktningsmannen att det ska genomföras en fortsatt teknisk undersökning. Mäklaren rekommenderar säljarna att fortsätta med den fortsatta tekniska undersökning som besiktningsmannen föreslagit och hänvisar för frågor till besiktningsmannen. Mäklaren erhåller dock inget svar på frågan om den fortsatta undersökningen. Efter en omfattande marknadsföring kommer mäklaren i kontakt med den blivande köparen, som den 5 juni 2004 lämnar ett bud på 4.450.000 kronor. Det på marknaden ursprungliga utgångspriset på 6,7 miljoner kronor har efter hand, och med säljarnas accept, nedsatts till 5.400.000 kronor. Budet som är det första mäklaren mottar under förmedlingsarbetet lämnas med erbjudandet att fastigheten köps "i befintligt skick". Det framgår av handlingarna i ärendet att bakgrunden till budet är att någon teknisk undersökning inte utförts och att det därför finns en uppenbar risk för att fastigheten är behäftad med mögelproblem. Enligt av mäklaren till säljaren vidarebefordrade uppgifter har köparna fått en bedömd åtgärdskostnad på ca 500.000 kronor. I mailet, där budet framförs till säljarna, lämnar också mäklaren fem alternativ för förmedlingsuppdragets fortsatta genomförande. Bland dessa finns att säljarna ska lämna ett motbud och att man ska försöka mötas på halva vägen och att man accepterar budet men begär en friskrivningsklausul. Ytterligare ett alternativ är att man eventuellt åtgärdar problem och säljer fastigheten vid en senare tidpunkt. Då mäklaren inte fått svar på köparens bud från säljarna, påminner mäklaren den 10 och 11 juni om att köparen vill ha ett svar på sitt bud. Samma dag erhåller mäklaren svar där säljarna säger att man inte är villiga att sälja till den blivande köparen och man säger samtidigt upp förmedlingsuppdraget då detta utlöper med ensamrätt till den 18 juni 2004. Mäklaren besvarar mail vari uppsägningen accepteras men att mäklaren förbehåller sig rätt till provision till under uppdragstiden anvisade spekulanter. Mäklaren rekommenderar att man slutför förhandlingarna med den blivande köparen. Av spekulantlista daterad dagen före uppdragets upphörande framgår att köparen är en av två spekulanter för vilken mäklaren gjort provisionsförbehåll.

Säljarna anlitar ny mäklare som tillträder uppdraget under augusti/september 2004. Utgångspriset är nu 4.950.000 kronor. Efterföljande mäklaren fortsätter förhandlingarna med den tidigare mäklarens anvisade kunder och köpekontrakt upprättas den 16 november 2004 med tillträde den 28 december samma år. Det överenskomna priset är 5.100.000 kronor, kontraktet innehåller dessutom en friskrivning för dolda fel samt ett åtagande från köparen att betala den provision som säljaren kan komma att få betala till den förste mäklaren. Av handlingarna i ärendet kan också konstateras att den efterkommande mäklaren tecknat förmedlingsuppdrag med ensamrätt per den 12 augusti 2004 utan att i förmedlingsuppdraget från ensamrätten undanta den anmälde mäklarens anvisade spekulanter. Det kan konstateras att den efterkommande mäklaren

fakturerat och erhållit provision.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar att förmedlingsuppdrag med ensamrätt förelegat fram till den 18 juni 2004 då förmedlingsuppdraget upphört. I samband med detta avbröt uppdragsgivarna möjligheten för den anmälda mäklaren att fortsätta förhandlingarna med den under uppdragstiden anvisade köparen. Denna åtgärd fråntog mäklaren möjligheten att slutföra förhandlingarna. Förhandlingarna har därefter återupptagits av den efterkommande mäklaren som slutfört förhandlingarna till ett bindande avtal. Detta visar enligt Ansvarsnämndens uppfattning att det förelegat förutsättningar för att också den anmälda mäklaren, om denna fått fortsätta förhandlingsarbetet, skulle ha kunnat åstadkomma ett bindande avtal. En mäklare har normalt rätt och skyldighet att under uppdragstiden anvisa spekulanter och efter uppdragstiden en rättighet att slutföra förhandlingar med de spekulanter som anvisats. Detta innebär att säljaren, genom att avbryta mäklarens arbete och fortsätta förhandlingarna genom annan mäklare, också påtagit sig risken att den först anlitate mäklaren blir provisionsberättigad.

Ansvarsnämnden konstaterar att mäklaren i den uppkomna situationen enligt god mäklarsed har rätt att fakturera säljaren provision och att detta inte på något sätt strider mot god mäklarsed. Ansvarsnämnden konstaterar avslutningsvis också att den anmälda mäklaren, med hänsyn till vad som redovisats i ärendet, är berättigad till förmedlingsprovision för sitt förmedlingsarbete. *(Beslutsdatum 2005-05-10)*

AN 3/05

Skiljenämndsärende; Fråga om konkurrerande provisionsanspråk

Den av uppdragsgivaren först anlitate fastighetsmäklaren (mäklare A) erhöll förmedlingsuppdrag med ensamrätt den 4 oktober 2004 som enligt avtalet upphörde den 10 januari 2005. Utgångspriset för den aktuella bostadsrätten var ursprungligen 3 miljoner och sänktes den 9 november av uppdragsgivaren till 2.700.000 kronor. Den blivande köparen visades lägenheten den 11 november och accepterade det begärda priset på 2.700.000 kronor. Säljarna krävde dock att få sälja sin dåvarande bostadsrätt innan man ingick ett bindande avtal om förvärv. Säljarna ville å sin sida inte acceptera att överlåtelseavtal tecknades med förbehåll för köparnas egen försäljning. Den 24 november mottog mäklare A uppsägning av förmedlingsuppdraget i förtid. Uppsägningen accepterades mot att mäklaren erhöll ersättning för havda kostnader med 17.886 kronor, vilket belopp säljarna också erlade. Samma dag som uppsägningen skedde översände mäklare A en bekräftelse på uppsägningen, varav också framgick att han kunde vara berättigad till provision om tre namngivna spekulanter förvärvade bostadsrätten. Spekulantlistan var inte komplett i så motto att det för en fullständig spekulantlista krävs antingen adress eller telefonnummer, vilket framgår av de riktlinjer som Konsumentverket beslutat beträffande spekulantlista. Den blivande köparen var en av dessa tre namngivna spekulanter. Säljarna anlitate därefter ytterligare en fastighetsmäklare (mäklare B), vilken man redan kontaktat den 22 november för värdering av bostadsrätten. En anledning till kontakten med mäklare B var att denne redan hade en bostadsrätt till förmedling i fastigheten. Efter det att säljaren sagt upp avtalet med mäklare A ingicks ett nytt sedvanligt förmedlingsuppdrag med mäklare B. Kontakten mellan mäklare B och de blivande köparna inleddes med att uppdragsavtal ingicks beträffande köparnas bostad. Det kan således konstateras att köparna och mäklare B redan tidigare hade en etablerad kontakt. Denna avsåg inledningsvis dock inte de blivande köparna i egenskap av köpare utan i egenskap av säljare till egen bostadsrätt. Köparnas lägenhet överläts genom förmedling av mäklare B, som därefter också medverkar i köparnas förvärv, eftersom mäklare B då har förmedlingsuppdrag också på säljarens lägenhet. Mäklare B har dessutom informerat säljaren om att det är brukligt att fastighetsmäklare brukar dela provisionen om två mäklare efter varandra medverkar till ett köp. Båda fastighetsmäklarna är själva inne på att en delning av provisionen kan vara lämplig. Mäklare A har dock i sin anmälan ställt frågan om mäklare B överhuvudtaget kan vara provisionsberättigad eftersom anvisning skett av mäklare A och att mycket kort tid förflutit mellan anvisning och överlåtelse samt att prisnivån i stort är densamma.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande yttrande angående konkurrerande provisionsanspråk av 2000-12-04 sagt att risk för dubbla provisioner i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna själva. Kontakterna åvilar i första hand den efterkommande mäklaren, eftersom denne i relation till uppdragsgivaren måste klargöra vilka anspråk för provision som kan finnas från en tidigare anlitad fastighetsmäklare. Den efterkommande mäklaren ska nämligen beakta sådana anspråk vid ingående av sitt förmedlingsuppdrag. Det framgår inte i handlingarna i vilken mån efterkommande mäklare agerat i enlighet med Ansvarsnämndens yttrande. Det kan konstateras att ingen av mäklarna, vare sig i anmälan eller svaromål, argumenterat för att bara den ena mäklaren skulle vara provisionsberättigad. Det är däremot ostridigt att båda mäklarna medverkat till att ett köp kommit till stånd. Den första mäklaren genom anvisning och den andra mäklaren bland annat genom att också vara förmedlande mäklare vid försäljning av köparens egen bostadsrätt. Situationen är därför speciell. Ansvarsnämnden anser att det avtal som ingåtts mellan uppdragsgivaren och mäklare A i samband med att mäklare A accepterade en förtida uppsägning mot viss kostnadsersättning inte är relevant när det gäller fördelning av provision, eftersom provision inte har någon relation till uppkomna kostnader i förmedlingsverksamheten. Provisionsavtalet är till sin natur ett riskavtal och provisionsrätt uppkommer när vissa kriterier uppfyllts. Ansvarsnämnden beslutar därför att den totala provisionen beräknad efter 3,75% och efter viss avrundning uppgår till 102.000 kronor och att detta belopp ska delas lika mellan mäklare A och mäklare B. Utgången i saken innebär också att kostnaden för skiljenämndsförfarandet ska delas lika och erläggas med 2.000 kronor vardera. (Beslutsdatum 2005-05-10)

AN 4/05

Fråga om mäklaren utfört förmedlingsuppdraget i enlighet med vad som avtalats i förmedlingsuppdraget m.m.

Den anmälda fastighetsmäklaren hade i uppdrag att förmedla försäljning av ett dödsbos, tillika klaganden, tomträtt. Av det skriftliga förmedlingsuppdraget framgick att uppdraget var förenat med ensamrätt under tre månader och att utgångspriset överenskommit till 650.000 kronor samt att provisionen till mäklaren uppgick till 20.000 kronor inklusive moms. I objektbeskrivningen hade taxeringsvärdet angivits till 754.000 kronor och att "Total renovering av fastigheten är ett måste". Uppgifterna i objektbeskrivningen härrörde från klaganden som även hade vidimerat att uppgifterna var korrekta. Fastighetsmäklaren marknadsförde därefter tomträten mot spekulanter i sitt kundkartotek. En av dessa spekulanter, tillika köpare, blev intresserad av att förvärva tomträten och hade särskilt nämnt för klaganden att han var glad för att kunna få flytta tillbaka till den ort där han bodde som liten. Tomträten överläts till köparen genom ett mellan parterna undertecknat köpekontrakt den 22 februari 2003 med tillträde den 14 mars 2003. Av köpekontraktet framgick att köpeskillingen uppgick till 650.000 kronor. I köpekontraktet, § 12, fanns intaget en friskrivningsklausul avseende säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten enligt 4 kap 19 § jordabalken. En kort tid därefter bjöds tomträten ut på nytt till försäljning genom den anmälda fastighetsmäklarens förmedlingsåtgärder. Av objektbeskrivningen framgick bland annat att fastighetens byggnad var totalrenoverad 2003 samt att den begärda köpeskillingen uppgick till 1 805 000 kronor eller högstbjudande. Köpekontrakt undertecknades den 19 juni 2003. Tomträten tillträdades av de nya köparna den 1 augusti 2003. Köpeskillingen uppgick till 1 820 000 kronor.

I anmälan till Ansvarsnämnden har klaganden hemställt att Ansvarsnämnden skall granska om fastighetsmäklaren handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. Klaganden har i huvudsak anfört att klaganden borde ha erhållit en avsevärt högre köpeskillning om fastighetsmäklaren bjudit ut fastigheten till försäljning på den öppna marknaden, oavsett att fastigheten var i orenoverat skick. Klaganden har därvid gjort gällande att fastighetsmäklaren utnyttjat klagandens okunskap i förevarande avseende. Enligt klaganden kan det ha varit fråga om ett självinträde för fastighetsmäklaren genom bulvan eller närstående. Till grund för anmälan har klaganden i huvudsak anfört följande: prisdiskrepansen i köpeskillingarna mellan de båda överlåtelseerna var avsevärd och torde inte kunna motiveras av att marknadssituationen hunnit ändrats med hänsyn till den korta

tid som förflutit mellan överlåtelseerna. Även om fastigheten var i dåligt skick när klaganden överlät tomträtten var den inte i så dåligt skick att det kunde motivera den stora prisskillnaden. De uppgifter som köparen lämnade till klaganden om vidtagna renoveringsåtgärder överensstämde inte med de uppgifter om fastighetens skick som de senare köparna lämnade. Klaganden uppfattade att fastighetsmäklaren och köparen var gamla vänner.

Fastighetsmäklaren har bestritt att han skulle ha agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed och yrkat att Ansvarsnämnden skall avskriva ärendet. Fastighetsmäklaren har till grund för sitt bestridande i huvudsak anfört följande: klaganden överenskom med fastighetsmäklaren om att fastigheten endast skulle marknadsföras mot mäklarens kundkartotek. Inför klagandens försäljning var klaganden i kontakt med tre olika mäklare där en av dessa ansåg att en köpeskilling på omkring 650.000 kronor framstod som realistisk. En annan mäklare värderade fastigheten till 450.000 kronor och uppgav i sitt värdeutlåtande att byggnaden var i mycket stort behov av renovering och att rivning framstod som ett alternativ. En spekulant bjöd inte mer än 600.000 kronor med hänsyn till att renoveringskostnaderna bedömdes uppgå till cirka en miljon kronor. I den först upprättade objektbeskrivningen angavs att total renovering av fastigheten var ett måste medan det i den senare objektbeskrivningen angavs att fastigheten var totalrenoverad. Mäklaren kände inte själv till vilka renoveringsåtgärder som vidtagits med fastigheten men att det stod klart att den förste köparen lagt ner ett omfattande renoveringsarbete. Det fanns inget personligt eller ekonomiskt samröre mellan fastighetsmäklaren och köparen.

Ansvarsnämndens bedömning

För bedömningen av om fastighetsmäklaren utfört sitt förmedlingsuppdrag i strid med fastighetsmäklarlagen eller god fastighetsmäklarsed har Ansvarsnämnden först att ta ställning till om fastighetsmäklaren marknadsfört fastigheten i enlighet med vad som avtalats i förmedlingsuppdraget.

Ostridigt är att fastighetsmäklaren marknadsfört fastigheten endast mot det egna kundregistret.

Ansvarsnämnden konstaterar att det i ärendet ingivna förmedlingsuppdraget till sitt innehåll är ett sedvanligt förmedlingsuppdrag och att det inte framgår av villkoren i förmedlingsuppdraget att marknadsföringen var begränsad till det egna kundkartoteket. En överenskommelse om att endast marknadsföra fastigheten mot fastighetsmäklarens eget kundkartotek innebär en avvikelse från vad som normalt följer av ett sedvanligt förmedlingsuppdrag enligt god fastighetsmäklarsed.

I konsumentförhållanden råder ett ovillkorligt krav på att uppdragsavtalet skall upprättas skriftligen. Rättsföljden av att skriftlighetskravet inte iakttagits är att mäklaren förlorar rätten att åberopa ett muntligt avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen.

Ansvarsnämnden konstaterar att klaganden, i sin egenskap av dödsbo, är näringsidkare. Förmedlingsuppdraget har således ingåtts mellan näringsidkare. Skriftlighetskravet gäller inte förmedlingsuppdrag som ingåtts mellan näringsidkare. Ansvarsnämnden konstaterar att mäklaren ägt rätt att åberopa den muntliga överenskommelsen i förmedlingsuppdraget.

Enligt fastighetsmäklarlagens bestämmelser skall mäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt. Med hänsyn till att förmedlingsuppdraget upprättats av mäklaren hade det varit lämpligt om mäklaren hade klargjort den muntliga överenskommelsen skriftligen i förmedlingsuppdraget.

Ansvarsnämnden anser inte att det förekommit några omständigheter i ärendet som tyder på att mäklaren agerat i eget intresse som bulvan eller närstående till den första köparen.

Ansvarsnämnden anser det klarlagt i ärendet att den stora prisskillnaden mellan överlåtelseerna uteslutande beror på att det vidtagits omfattande renoveringsåtgärder på byggnaden.

Vid en samlad bedömning av vad som framkommit i ärendet anser inte Ansvarsnämnden att det framkommit några omständigheter som tyder på att fastighetsmäklaren utfört sitt förmedlingsuppdrag i strid med fastighetsmäklarlagens bestämmelser eller god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd. (*Beslutsdatum 2005-05-10*)

AN 5/05

Fråga om fastighetsmäklarens agerande och god mäklarsed i samband med hävning

Den i ärendet anmälde fastighetsmäklaren har till klaganden förmedlat upplåtelse av en nyproducerad bostadsrätt. Lägenheten visades en måndag och upplåtelseavtalet undertecknades på fredagen samma vecka. En vecka senare inbetalades den överenskomna handpenningen till mäklarens klientmedelskonto. Efter ytterligare tre dagar kontaktar klaganden fastighetsmäklaren för att häva köpet. Ostridigt är att mäklaren vid det samtalet förklarade för köparen att han skrivit under ett juridiskt bindande avtal, vilket medför att han är tvungen att fullfölja köpet. Då klaganden vidhåller att han vill häva köpet svarar fastighetsmäklaren att hon ska kontakta säljaren. Två dagar senare återkommer mäklaren med beskedet att klaganden måste tillskriva säljaren för att häva köpet, vilket klaganden också gör samma dag. Kontakt etableras därefter mellan köpare och säljare. Frågan om återbetalning av handpenning och skadestånd väcks och förs i första hand direkt mellan säljare och köpare. Fastighetsmäklaren informerar om den möjlighet som föreligger just i samband med upplåtelse, och med bostadsrättsföreningens godkännande, att köparen kan tillträda bostadsrätten och därefter utbjuda den till försäljning. Denna lösning ger köparen en möjlighet att ta en medveten affärsrisk i stället för att betala skadestånd.

Köparen och säljaren gör en överenskommelse som innebär att säljaren accepterar köparens hävning mot ett jämkat skadestånd på 35.000 kronor. Återbetalning till köparen av resterande handpenning från mäklarens klientmedelskonto sker så snart parterna undertecknat överenskommelsen och cirka en och en halv månad efter det att det ursprungliga upplåtelseavtalet ingicks.

Klaganden har uppgivit att han själv var pådrivande i beslutet att teckna upplåtelseavtal. Klaganden anser att han i samband med hävningen inte fått den hjälp av fastighetsmäklaren som han haft anledning att förvänta sig och att fastighetsmäklaren i den uppkomna situationen brustit i sin opartiskhet. Klaganden har också synpunkter på mäklarens provision och att han själv förorsakats ekonomisk skada för det merarbete som han tvingats nedlägga för att kunna häva avtalet och begränsa sin skada.

Fastighetsmäklaren har tillbakavisat kritiken och anför att köparen tio dagar efter undertecknande av överlåtelseavtalet ångrat sig och därefter varit vacklande beträffande förvärvet. Mäklaren har också hållit kontakt med säljaren och klaganden har på eget initiativ vid upprepade tillfällen själv kontaktat säljaren. Mäklaren uppger därför att det varit naturligt att diskussionerna förts direkt mellan parterna, samtidigt som mäklaren funnits tillgänglig och assisterat när part så begärt.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar inledningsvis att ett mellan parterna giltigt och bindande överlåtelseavtal ingåtts. Fastighetsmäklaren har i den situationen att i första hand verka för att det ingångna avtalet hålls och kan genomföras. I det fall part uttryckligen önskar att avtalet ska återgå eller kräver hävning ska mäklaren upplysa om lämpligt förfaringsätt och upplysa om eventuella konsekvenser av de tänkta åtgärderna. Precis som skett i förevarande fall ska hävningen riktas till säljaren, eftersom mäklaren vare sig är ombud eller part i avtalet. Även i en hävningssituation ska mäklaren, i den mån mäklaren överhuvudtaget deltar i förhandlingar, vara opartisk och inte verka för den ena partens intressen gentemot den andre. Detta innebär att det fastighetsmäklaren kan göra är att lämna upplysningar och föreslå parterna lösningar.

Det kan konstateras att mäklarens rätt till provision uppkommer då köpare och säljare ingått bindande avtal som inte för sitt bestånd är beroende av villkor. Mäklarens huvudsakliga förmedlingsarbete avslutas också då överlåtelseavtalet undertecknas och det resterande arbetet i samband med tillträdet har en administrativ karaktär. Detta innebär att i skadeståndet som en säljare anses ha rätt att kräva i samband med hävning och avtalsbrott också inräknas den mellan säljaren och mäklaren avtalade provisionen. En köpare kan därför inte räkna med att med framgång begära att avtalet mellan mäklaren och uppdragsgivaren ska jämkas för att hans skadestånd ska nedsättas. Klagomålet beträffande mäklarens provision ska därför lämnas utan avseende. Av omständigheterna i ärendet i övrigt framgår inte heller att mäklaren på något sätt brutit mot god mäklarsed eller frångått sin roll som opartisk förmedlare. Ansvarsnämnden beslutar därför att lämna ärendet utan åtgärd. (Beslutsdatum 2005-11-15)

AN 6/05

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma fastighet.

Prövningen i ärendet har begärts av fastighetsmäklare A.

Av handlingarna i ärendet framgår att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 2 december 2002 att förmedla försäljning av uppdragsgivarnas fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt till och med den 28 februari 2003 varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid på 10 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 4 100 000 miljoner kronor. Provisionen avtalades att utgå med 2,5 procent inkl. moms av den blivande köpeskillingen. I det fall köpeskillingen blev lägre än 4 100 000 miljoner kronor sänktes provisionen till 2,2 procent.

Mäklare A visade fastigheten för spekulanten C den 14 och 21 januari 2003. Den 17 mars 2003 lämnade C ett bud på fastigheten som uppgick till 3 700 000 kronor vilket inte accepterades av uppdragsgivarna. Istället lämnade de ett motbud som uppgick till 3 975 000 kronor. Uppdragsgivarna sade upp förmedlingsuppdraget vilket bekräftades av fastighetsmäklare A i en skrivelse till uppdragsgivarna daterad den 18 december 2003. Mäklare A förbehöll sig full provision för det fall att uppdragsgivarna skulle sälja fastigheten till den av mäklare A anvisade spekulanten C.

Den 22 mars 2004 fick fastighetsmäklare B i uppdrag av uppdragsgivarna att förmedla försäljning av fastigheten. Mäklare B:s uppdrag var förenat med ensamrätt till och med den 21 juni 2004 varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid på 10 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 3 850 000 kronor. Provisionen avtalades inkl. moms till 2,5 procent upp till begärt pris och på belopp överstigande begärt pris 8 procent. I förmedlingsuppdraget fanns det en upplysning om att annan fastighetsmäklare tidigare anlitats för förmedling av objektet.

Av handlingarna i ärendet har framgått att spekulanten C utan fastighetsmäklare A:s medverkan själv tog kontakt med uppdragsgivarna, vilket resulterade i att C förvärvade fastigheten från uppdragsgivarna i december 2003. Detta köp fullföljdes inte av C med anledning av att fastigheten var behäftad med fuktskador. Enligt C:s egen uppgift ångrade hon sig efter några månader och kontaktade fastighetsmäklare B när hon såg att fastigheten var till salu. Genom mäklare B:s förmedling överlät uppdragsgivarna fastigheten till spekulanten C enligt ett av parterna undertecknat köpekontrakt den 26 april 2004. Köpeskillingen uppgick till 3 850 000 kronor.

Den 11 mars 2005 översände mäklare A en faktura på provisionen till uppdragsgivarna med anledning av att det kommit till mäklare A:s kännedom att uppdragsgivarna sålt fastigheten till spekulanten C. Fakturakravet bestreds av uppdragsgivarna med hänvisning till att mäklare A:s uppdrag inte resulterat i någon försäljning och

därmed upphört samt att provision redan betalats till mäklare B.

Ansvarsnämndens bedömning

Enligt fastighetsmäklarlagens regler skall följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare skall vara berättigad till provision. Mäklaren skall ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, att ett avtal om överlåtelse skall ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten samt att mäklaren skall ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och att det skall föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Av rättspraxis följer att HD i ett antal rättsfall fastslagit att ett provisionsgrundande orsakssamband kan presumeras föreligga om endast en mäklare har medverkat och överlåtelseavtal har slutits med den av mäklaren anvisade spekulanten. Om istället två mäklare har medverkat successivt efter varandra kompliceras situationen av att det i varje särskilt fall måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som skall anses ha varit orsaken till att överlåtelseavtalet kommit till stånd. I regel lär en sådan prövning leda till att provisionen tillkommer den fastighetsmäklare som först anvisade spekulanten. Brister det i orsakssambandet mellan den första mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet blir bedömningen emellertid en annan.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att förmedla uppdragsgivarens fastighet, att fastighetsmäklaren anvisat spekulanten C för uppdragsgivarna och att överlåtelse skett till den av fastighetsmäklare A anvisade spekulanten C. En förutsättning för att fastighetsmäklare A skall erhålla provision är att det föreligger ett orsakssamband mellan mäklarens verksamhet och det ingångna avtalet. Ansvarsnämnden konstaterar att det gått förhållandevis lång tid mellan fastighetsmäklare A:s anvisning och det senare ingångna överlåtelseavtalet och att det skett ett tydligt avbrott i fastighetsmäklare A:s förmedlingsåtgärder under den tid som förmedlingsuppdraget gällde för fastighetsmäklare A. Genom fastighetsmäklare B:s medverkan har köpet ingåtts till en köpeskillning som var 150 000 kronor högre än den som var aktuell när fastighetsmäklare A hade förmedlingsuppdraget. Ansvarsnämnden anser inte att det föreligger ett provisionsgrundande orsakssamband mellan fastighetsmäklare A:s anvisning och det genom fastighetsmäklare B förmedlade överlåtelseavtalet. Med hänsyn härtill och under beaktande av att överlåtelseavtal ingåtts under den tid då fastighetsmäklare B innehade uppdraget med ensamrätt är det enligt nämndens bedömning klarlagt att fastighetsmäklare B är ensamt berättigad till full provision.

Ansvarsnämnden beslutar att fastighetsmäklare B är den som är berättigad till hela provisionen. Nämnden beslutar vidare att den förlorande parten, d v s fastighetsmäklare A, skall erlægga skiljekostnaden på 4 000 kronor. *(Beslutsdatum 2005-11-15)*

AN 7/05

Fråga om mäklaren ägt rätt att avbryta förmedlingsuppdraget i förtid.

Den anmälda mäklaren fick den 12 april 2004 i uppdrag att förmedla försäljning av säljarens, tillika klagandens, bostadsrätt. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 2 245 000 kronor. Uppdraget var förenat med ensamrätt till och med den 11 juli 2005. I förmedlingsuppdraget var avtalat en provision som uppgick till 2,5 % inkl moms av den blivande köpeskillningen. Mäklaren vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder vilket ledde till att en spekulant C lämnade ett bud på 2 150 000 kronor. Budet vidarebefordrades till uppdragsgivaren som lämnade ett motbud på 2 245 000 kronor förenat med villkor om snabbt tillträde, vilket motbud accepterades av C. I samband med att mäklaren meddelade uppdragsgivaren C:s inställning till budet framförde uppdragsgivaren kritik mot mäklarens sätt att sköta förmedlingsuppdraget. Av handlingarna i ärendet framgår

att mäklaren på eget initiativ föreslog att bryta förmedlingsuppdraget i förtid, vilket mäklaren bekräftade i en skrivelse till uppdragsgivaren daterad den 15 maj 2005. I skrivelsen upplyste mäklaren om att han kunde vara berättigad till full provision enligt uppdragsavtalet om försäljning kom till stånd med spekulant som mäklaren anvisat. Den 25 maj 2005 överlät klaganden bostadsrätten själv enligt ett eget upprättat köpeavtal. Köpeskillingen uppgick till 2 375 000 kronor. Köparen var inte anvisad av fastighetsmäklaren.

I anmälan till Ansvarsnämnden har klaganden kritiserat mäklaren för att han avbröt förmedlingsuppdraget i förtid samtidigt som mäklaren förbehöll sig rätten till full provision. Till grund för anmälan har klaganden i huvudsak anfört följande: klaganden framförde sitt önskemål om att få minst 2,3 miljoner kronor för bostadsrätten. Mäklaren ansåg inte att det var något problem och trodde själv att klaganden kunde få 2,5 miljoner kronor. Klaganden var inte nöjd med mäklarens fotografier. Mäklaren lovade en gedigen marknadsföring med professionella fotografier och copy-skrivna texter. Klaganden valde att ta egna foton. Mäklaren har spilt bort tre veckor av potentiell försäljningstid och har kostat klaganden oerhört mycket pengar.

Fastighetsmäklaren har bestritt vad klaganden anfört i sin anmälan och har till grund för sitt bestridande i huvudsak anfört följande: uttalandena om att få ut 2,5 miljoner kronor för bostadsrätten är inte korrekta. Mäklaren anser att han genomfört en bra marknadsföring som bestod i att förutom annons i dagstidning även förlappning i bostadsområdet samt ett åttasidigt inbundet prospekt på visningarna. Klaganden har själv sett annonsen i dagstidningen och uttalat att den ser bra ut. Efter visningarna av klagandens lägenhet hade sex personer antecknat sitt intresse, varav en av dem lämnade ett bud på 2 150 000 kronor som mäklaren framförde till klaganden. Klaganden lämnade då ett motbud som var 95 000 kronor högre och förenat med ett villkor om att klaganden accepterade priset vid snabbt tillträde. Spekulanten accepterade detta men när mäklaren ringer upp klaganden om budet meddelar klaganden mäklaren att klaganden är missnöjd med hela marknadsföringen som påstås vara under all kritik. Klaganden hade tappat allt förtroende för honom som mäklare. Mäklaren föreslog därför klaganden att han skulle avbryta förmedlingsuppdraget utan någon kostnad för marknadsföring, annonser, prospekt, tryck etc. Mäklaren bekräftade uppsägningen dagen därpå i ett brev till klaganden.

Ansvarsnämndens bedömning

Den fråga som Ansvarsnämnden har att ta ställning till är om mäklaren agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed genom att avbryta förmedlingsuppdraget i förtid under den tid som det löpte med ensamrätt.

Enligt Ansvarsnämnden är det i ärendet ostridigt att förmedlingsuppdraget upphörde under den tid som uppdraget löpte med ensamrätt. Under den tid som uppdraget löper med ensamrätt föreligger en ömsesidig skyldighet för parterna i förmedlingsuppdraget att respektera avtalet. Om förmedlingsuppdraget avbryts under ensamrättsperioden kan detta innebära ett kontraktsbrott med skadestånd som påföljd. Ansvarsnämnden anser det klarlagt, genom vad som anförs av klaganden och mäklaren i ärendet, att den direkta orsaken till uppsägningen varit bristande förtroende för mäklaren.

Av handlingarna i ärendet anser Ansvarsnämnden det klarlagt att parterna varit överens om att förmedlingsuppdraget avbröts i förtid. Ansvarsnämnden anser det likväl klarlagt att klaganden inte lidit någon skada till följd av att uppdraget avbröts.

Med hänsyn härtill och att det inte i övrigt framkommit omständigheter som tyder på att mäklaren agerat i strid med fastighetsmäklarlagens regler eller god fastighetsmäklarsed beslutar Ansvarsnämnden att härmed lämna ärendet utan vidare åtgärd. *(Beslutsdatum 2005-11-15)*

Fråga om god mäklarsed och fastighetsmäklares ansvar för gjorda uttalanden

Den anmälda mäklaren har haft tillfälle att inkomma med svaromål och har påmint vid upprepade tillfällen, men inga handlingar har inkommit till Ansvarsnämnden. Vid sådant förhållande ska Ansvarsnämndens beslut grundas på de omständigheter som redovisas i klagoskriften.

Klagandena förvärvade en villafastighet genom den anmälda mäklarens förmedling. Vid besiktning framkom knarr i golvet. Frågan om åtgärder och kostnad diskuterades inför kontraktsskrivningen varvid priset, efter mäklarens rekommendation, med hänsyn till förväntad kostnad, nedsattes med 4.000 kronor. Mäklaren åtog sig också vid samma tillfälle att ombesörja att golvet justerades via golvläggare. Mäklaren har dessförinnan förklarat att det lätt kunde justeras genom att såga upp 1 millimeter längs väggarna.

Vid inflyttningstillfället visade det sig att golvet inte var åtgärdat och en fördjupad undersökning visade att det inte var frågan om en justering utan ett mer genomgripande arbete till en betydligt högre kostnad än den angivna. Klagandena uppger att man anser sig vilseledd av mäklaren och hans mycket ihärdiga och övertygande argumentering och särskilt mot bakgrund av att han åtog sig att kontakta golvläggare får åtgärd. Klagandena har efter inflyttningen och under lång tid försökt nå kontakt med fastighetsmäklaren, som vid de tillfällen då kontakt etablerats, lovat att återkomma, svara via brev och komma på möte utan att mäklaren infriat något givet löfte. Klaganden uppger vidare att mäklarens arbetsgivare kontaktades, men inte heller via arbetsgivaren har något resultat kunnat uppnås.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar att en fastighetsmäklare har skyldighet att stå för såväl uttalanden som löften om dessa avgivits utan tydliga reservationer. Uttalanden om åtgärds kostnader bör normalt inte ske utan mäklaren ska i enlighet med etiska regler hänvisa till sakkunnig när det gäller omständigheter utanför fastighetsmäklarens kompetensområde. Detta innebär att mäklaren inte bort uttala sig om vare sig pris eller åtgärd. När detta ändå skett bär mäklaren personligen ansvar för följderna av sina uttalanden.

När det gäller mäklarens skyldigheter att ingå i svaromål kan konstateras att en fastighetsmäklare enligt Mäklarsamfundets stadgar snarast ska besvara skrivelse från Mäklarsamfundet. Detta innebär att om uttryckligt anstånd inte beviljats, svar bör vara inkommet inom 14 dagar. När det gäller relationen till fastighetsmäklarnas kunder kan olika krav ställas med hänsyn till om förmedlingsuppdraget är pågående eller avslutat. Under pågående förmedlingsuppdrag kan ställas högre krav, vilket innebär att även här bör skrivelser, telefon eller meddelanden besvaras snarast, medan skrivelser i ärendet som avslutats, när mäklaren ändå kan anses ha skyldighet att gå i svaromål bör besvaras utan dröjsmål. Utan dröjsmål kan vid hög arbetsbelastning som längst anses utgöra cirka en månad.

Klagandena har också vänt sig till mäklarens arbetsgivare som är ett mäklaraktiebolag. Bolagets företrädare kan naturligtvis medla i en konflikt, men ett sådant arbete förutsätter aktiv handling och att företaget upplyser att det i första hand är fastighetsmäklaren personligen och inte företaget som bär ansvaret för det utförda förmedlingsarbetet. I den händelse klaganden vänder sig till mäklar företag får det anses vara företagets uppgift att tillse att mäklaren tar sitt ansvar mot klaganden och att bolaget inte självt ingår i svaromål.

Ansvarsnämnden beslutar att mäklaren genom det sätt varpå förmedlingsuppdraget genomförts och att därefter inte medverkat till att lösa uppkomna problem grovt brutit mot god mäklarsed. Slutligen beslutar Ansvarsnämnden att ärendet ska överlämnas till Disciplinnämnden för beslut om påföljd.

(Beslutsdatum 2005-11-15)

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma fastighet.

Fastighetsmäklare A har vänt sig till Ansvarsnämnden och yrkat på att få rätt till hela provisionsersättningen. Fastighetsmäklare B har i sin tur tillbakavisat mäklare A:s krav och själv framställt anspråk på hela provisionsersättningen.

Av handlingarna i ärendet framgår att mäklare A den 30 april 2004 erhöll i uppdrag att förmedla uppdragsgivarnas fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt till och med den 29 juli 2004, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid om 10 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 1 275 000 kronor inkl moms. I förmedlingsuppdraget var avtalat en provision som uppgick till 4 % av köpeskillingen upp till 1 000 000 kronor och 10 % däröver.

Av ingivna handlingar i ärendet framgår att mäklare A vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder. Enligt den i ärendet ingivna budgivningslistan mottog mäklare A den 25 maj 2004 tre bud från olika spekulanter, däribland spekulanten C.

Mäklaren vidarebefordrade buden till uppdragsgivaren utan att mäklare A fick något klart besked från uppdragsgivaren om dennes inställning till buden. Spekulanten C lämnade sedan under september ett högre bud som uppgick till 1 200 000 kronor. Mäklare A upprepade buden för uppdragsgivaren under oktober och november utan att få något klart besked. Av handlingarna i ärendet framgår att spekulanten C i december 2004 bekräftat för mäklare A att uppdragsgivaren ringt upp och erbjudit C att förvärva fastigheten i enlighet med det bud som C lämnat på 1 200 000 kronor.

Den 9 oktober 2004 tecknade uppdragsgivaren ett nytt förmedlingsuppdrag med mäklare B. Av förmedlingsuppdraget framgår att uppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 8 januari 2005 varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid om 14 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 1 275 000 kronor inkl moms. I förmedlingsuppdraget var avtalat en provision om 5 % av den del av köpeskillingen som uppgick till 1 000 000 kronor och 3 % resterande del däröver.

Genom mäklare B:s förmedling förvärfvar C fastigheten från uppdragsgivaren den 27 oktober 2004 enligt ett mellan parterna ingånget köpekontrakt. Köpeskillingen uppgick till 1 200 000 kronor.

Den 21 november 2004 tillställde mäklare A uppdragsgivaren en faktura på provisionen.

Mäklare A tillskriver mäklare B den 15 juni 2005 och erbjuder en förlikning om arvodet. Mäklare B tillbakavisade mäklare A:s provisionsanspråk till alla delar.

Ansvarsnämndens bedömning

Enligt fastighetsmäklarlagens regler skall följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare skall vara berättigad till provision. Mäklaren skall ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, att ett avtal om överlåtelse skall ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten samt att mäklaren skall ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och att det skall föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det ostridigt att mäklare A haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarnas fastighet. Ansvarsnämnden anser det klarlagt att mäklare A anvisat spekulanten C för

uppdragsgivaren inom uppdragstiden. Ostridigt är att överlåtelseavtal ingåtts mellan uppdragsgivaren och den av mäklare A anvisade spekulanten. Ansvarsnämnden anser det vidare klarlagt att det föreligger ett orsakssamband mellan mäklare A:s förmedlingsarbete och det ingångna överlåtelseavtalet. Enligt Ansvarsnämndens bedömning är mäklare A med hänsyn härtill berättigad till full provision.

Ostridigt är att även mäklare B haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet och att överlåtelseavtal ingåtts under den tid då mäklare B:s uppdrag löpte med ensamrätt. Enligt Ansvarsnämndens bedömning är även mäklare B berättigad till full provision.

Skiljenämnden konstaterar att det i ärendet föreligger tvist om två provisionskrav. Ansvarsnämnden är enligt § 12 Tvister, Mäklarsamfundets stadgar, behörig att avgöra provisionstvister mellan medlemmar när tvisten avser samma provision. I ärendet konstaterar Ansvarsnämnden att fråga inte är om tvist avseende samma provision eftersom båda mäklarna mot bakgrund av säljarens agerande var och en förvärvat en självständig rätt till sin respektive avtalade provision enligt parallellt löpande förmedlingsuppdrag. Med detta konstaterande lämnar Ansvarsnämnden ärendet. Utgången i ärendet innebär också att kostnaden för skiljenämndsöverförandet ska delas lika och erläggas med 2.000 kronor vardera. *(Beslutsdatum 2005-11-15)*

AN 10/05

Skiljenämndsärende; Fråga om konkurrerande provisionsanspråk

Av handlingarna i ärendet har framgått att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 29 juni 2005 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 28 september 2005 varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid på tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 1.875.000 kronor. Provisionen avtalades att utgå med 3,75 % av den blivande köpeskillingen inklusive moms, dock lägst 40.000 kronor.

A visade fastigheten vid nio tillfällen under augusti och september 2005. Den 22 september 2005 lämnade spekulanten C ett bud på fastigheten som uppgick till 1.650.000 kronor, vilket uppdragsgivarna avvisade. C hade deltagit i två visningar av fastigheten. Uppdragsgivarna sade upp förmedlingsuppdraget i e-post den 5 oktober 2005, vilket A bekräftade i en skrivelse till uppdragsgivarna, daterad den 11 oktober 2005. I skrivelsen förbehöll sig A rätten till provision för det fall att försäljning skulle ske till någon av de i skrivelsen namngivna personerna, däribland spekulanten C. A uppmanade i samma skrivelse uppdragsgivarna att meddela tillträdande fastighetsmäklare namnen på dessa personer.

Den 1 oktober 2005 fick fastighetsmäklare B i uppdrag av uppdragsgivarna att förmedla försäljning av fastigheten. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 31 december 2005 varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid på tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 1.795.000 kronor. Provisionen avtalades att utgå med 3,75 % av den blivande köpeskillingen inklusive moms. I förmedlingsuppdraget fanns det en upplysning om att annan fastighetsmäklare tidigare hade anlitats för förmedling av objektet.

B annonserade fastigheten i dagspress, lokaltidningar och på Internet samt visade fastigheten den 16 och 19 oktober 2005. C lämnade ett bud på fastigheten som uppgick till 1.750.000 kronor, vilket accepterades av uppdragsgivarna. Köpekontrakt upprättades genom mäklare B:s förmedling och undertecknades av parterna den 25 oktober 2005.

Fastighetsmäklare A har i anmälan till Ansvarsnämnden i huvudsak anfört följande.

A har tagit emot och vidarebefordrat bud till uppdragsgivarna men utan att dessa har accepterats av

uppdragsgivarna. Eftersom uppdragsgivarna framförde synpunkter på A:s sätt att arbeta sammanträffade A med uppdragsgivarna den 27 oktober 2005. Uppdragsgivarna uppgav då att fastigheten redan var såld till C. I B:s förmedlingsuppdrag nämndes inte de spekulanter som A anvisat. A kontaktade samma dag B om sitt anspråk på provision, vilket B hade uppfattat som konstigt.

Fastighetsmäklare B har i anmälan till Ansvarsnämnden i huvudsak anfört följande.

B blev kontaktad av uppdragsgivaren i slutet av vecka 39 (september 2005). Uppdragsgivaren berättade då att han var mycket missnöjd med A som inte lyckats sälja huset. Vid möte med uppdragsgivarna den 1 oktober 2005 berättade de att avtalstiden i förmedlingsuppdraget hade löpt ut. B frågade då om de fått någon spekulantlista från A eftersom det fanns risk för att betala dubbla förmedlingsprovisioner. Uppdragsgivaren svarade att han skötte detta med A. B uppmanade uppdragsgivarna att göra en skriftlig uppsägning av förmedlingsuppdraget. När B fick spekulantlistan fanns C med på listan. B erbjöd då uppdragsgivarna nya visningar för att få dit nya spekulanter och därmed undvika att uppdragsgivarna eventuellt skulle behöva betala dubbla provisioner. B anser inte att A skött sitt uppdrag på ett korrekt sätt.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att det åligger en efterkommande mäklare att beakta den tidigare mäklarens anvisade spekulanter vid ingående av förmedlingsuppdrag. Detta ska ske genom att man från ensamrätten ska undanta den tidigare mäklarens spekulanter. Enligt god mäklarsed åligger det också fastighetsmäklare B att ta hänsyn till redan gällande avtal mellan uppdragsgivaren och mäklaren A. Detta innebär i förevarande fall att fastighetsmäklare B inte kan ingå och teckna ett uppdrag med ensamrätt förrän fastighetsmäklare A:s uppdrag avslutats. Ansvarsnämnden anser därför att man vid prövning av rätten till provision i detta ärende ska bortse från fastighetsmäklare B:s ensamrätt. Detta innebär att rätten till provision istället får bedömas efter allmänna provisionsrättsliga regler, vilka regler är tillämpliga om fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, att ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten samt att mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och att det ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd.

Av rättspraxis följer att HD i ett antal rättsfall fastslagit att ett provisionsgrundande orsakssamband kan presumeras föreligga om endast en mäklare har medverkat och överlåtelseavtal har slutits med den av mäklaren anvisade spekulanten. Om istället två mäklare har medverkat successivt efter varandra kompliceras situationen av att det i varje särskilt fall måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha varit orsaken till att överlåtelseavtalet kommit till stånd. I regel lär en sådan prövning leda till att provisionen tillkommer den fastighetsmäklare som först anvisade spekulanten. Brister det i orsakssambandet mellan den första mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet blir bedömningen emellertid en annan.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att förmedla uppdragsgivarens fastighet, att A anvisat C för uppdragsgivarna under uppdragstiden och att överlåtelse skett till den av A anvisade spekulanten C. En förutsättning för att A ska erhålla provision är att det föreligger ett orsakssamband mellan mäklarens verksamhet och det ingångna avtalet. Ansvarsnämnden konstaterar därvid att det gått förhållandevis kort tid mellan A:s anvisning och det senare ingångna överlåtelseavtalet. Enligt Ansvarsnämndens bedömning föreligger det ett provisionsgrundande orsakssamband mellan A:s förmedlingsåtgärder och det genom B ingångna överlåtelseavtalet.

Av vad som framkommit i ärendet anser Ansvarsnämnden det klarlagt att B inte undantagit mäklare A:s

spekulanter från sin ensamrätt i förmedlingsuppdraget, trots vetskap om A:s förmedlingsuppdrag.

Ansvarsnämnden bedömer att A är den av fastighetsmäklarna som är provisionsberättigad. Nämnden beslutar vidare att den förlorande parten, mäklare B, ska erlägga hela skiljekostnaden på 4.000 kronor.

(Beslutsdatum 2006-05-10)

AN 11/05

Fråga om fastighetsmäklare brutit mot god fastighetsmäklarsed

Den i ärendet anmälde fastighetsmäklaren hade i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Klaganden har i anmälan till Ansvarsnämnden riktat kritik mot hur fastighetsmäklaren utfört sitt förmedlingsuppdrag och därvid anfört att mäklaren brutit genom att ha åsidosatt Mäklarsamfundets stadgar, etiska regler samt skadat Mäklarsamfundets eller kretsens rykte.

Till grund för anmälan har klaganden i huvudsak anfört att mäklaren sålt fastigheten bakom ryggen på klaganden och under fyra dagar låtit klaganden tro att de skulle få skriva kontrakt den 21 juni 2005. Den 16 juni 2005 meddelade mäklaren klaganden att högsta bud var 1.800.000 kronor, men att säljaren troligtvis hellre sålde till klaganden, eftersom de andra köparna var invandrare och att grannarna helst inte ville att invandrare köpte huset. Klaganden lämnade ett bud på 1.810.000 kronor. Mäklaren återkom samma dag per telefon och gratulerade att klaganden var ägare till fastigheten. När klaganden och hans fru träffade mäklaren och säljarna den 17 juni 2005 kom helt plötsligen köpekontraktet upp på bordet, vilket klaganden var helt oförberedd på. Klaganden meddelade mäklaren att de var beredda att skriva på, men inte just då eftersom de var helt oförberedda. Klaganden och mäklaren kom överens om att ses den 21 juni 2005 för att skriva under kontraktet. Klaganden har uppgivit att han och hans fru våndades mycket över beslutet att köpa huset. När mäklaren inte hörde av sig ringde klaganden upp mäklaren som då berättade att köpekontraktet redan hade undertecknats den 18 juni 2005.

Mäklaren har i sitt svaromål bestritt klagandens påståenden i sin helhet och har till grund för sitt bestridande i huvudsak anfört följande. Fastigheten hade varit till försäljning under en längre tid och ägaren önskade avsluta affären snarast. Mäklaren var övertygad om att klaganden ljög när de sagt att de inte anser sig ha förstått att tanken var att skriva kontrakt. Mäklaren har uppgivit att han dagen innan frågade klaganden om samtliga person- och adressuppgifter och förklarade då att det var för att förbereda köpekontraktet. Mäklaren har uppgivit att han inte upplevde klaganden som beslutsmässig utan behövde mer betänketid. Säljarna bestämde sig för att i första hand sälja fastigheten till annan spekulant. Mäklaren hade utan framgång sökt klaganden samma dag som köpekontraktet skrevs.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden anser inte att det är styrkt i ärendet att fastighetsmäklaren vare sig uppsåtligt eller av oaktsamhet undandragit eller undanhållit klaganden fastighetsöverlåtelsen.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning har det inte heller i övrigt i ärendet framkommit några omständigheter som tyder på att mäklaren har utfört förmedlingsuppdraget i strid mot god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd. *(Beslutsdatum 2006-05-10)*

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma fastighet.

Av handlingarna i ärendet framgår att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 7 november 2004 att förmedla försäljning av uppdragsgivarnas fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt till och med den 7 februari 2005 varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid på 14 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 3.500.000 kronor som senare nedsattes till 3.300.000 i samråd med uppdragsgivarna. Provisionen avtalades att utgå med 2 procent inkl. moms av den blivande köpeskillingen.

Mäklare A vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder och visade fastigheten för spekulanten C vid fyra tillfällen. Spekulanten lägger två bud på fastigheten, den 22 februari 2005 på 3.050.000 kronor respektive den 2 april 2005 på 3.125.000 kronor. Båda buden avvisades av uppdragsgivarna.

Uppdragsgivaren sade muntligen upp förmedlingsuppdraget den 11 april 2005, vilket bekräftades av fastighetsmäklare A i skrivelse daterad den 11 april 2005. I skrivelsen fanns en lista på de spekulanter för vilka mäklare A förbehöll sig rätten till provision för det fall att försäljning skedde till någon av dem, däribland spekulanten C.

Den 15 april 2005 fick fastighetsmäklare B i uppdrag av uppdragsgivarna att förmedla försäljning av fastigheten. Mäklare B:s uppdrag var förenat med ensamrätt till och med den 14 juli 2005 varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid på 10 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde ett utgångspris på 2.975.000 kronor. Provisionen avtalades inkl. moms till 3 procent av köpeskillingen. I förmedlingsuppdraget fanns det en upplysning om att annan fastighetsmäklare tidigare hade anlitats för förmedling av objektet.

Mäklare B vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder. Genom mäklare B:s förmedling överlät uppdragsgivaren fastigheten till spekulanten C den 17 maj 2005. Köpeskillingen uppgick till 3.150.000 kronor.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet.

Mäklare A uppfattade C som en mycket intresserad spekulant och tog därför kontakt med C per telefon den 17 maj 2005 för att höra om C alltså var intresserad av fastigheten. Spekulanten C berättade då att han skulle skriva kontrakt på fastigheten under fastighetsmäklare B:s medverkan. Mäklare A tog direkt kontakt med mäklare B. Mäklare B svarade den 19 maj 2005 via e-post att han inte sålt fastigheten till någon C. Mäklare A avvaktade med sin frågeställning tills fastigheten registrerats på ny ägare, vilket skedde i början av november 2005.

Fastighetsmäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet.

Mäklare B blev uppringd av uppdragsgivarna som sade att de ville byta mäklare eftersom det inte hände något. När mäklare B besiktigade huset den 3 april 2005 påpekade han för uppdragsgivarna att de måste säga upp avtalet med den gamla mäklaren, vilket gjordes dagen därpå, enligt uppgift från säljarna till mäklare B. Enligt mäklare B erhöll inte uppdragsgivarna någon spekulantlista eller skriftlig uppsägning. Budgivningen hamnade på 3.150.000 kronor, vilket inte accepterades av uppdragsgivarna. Mäklare B gick ned med 14.000 kronor i provision för att uppdragsgivarna skulle gå med på priset. Köparna sa aldrig att de hade tittat på huset innan. Enligt mäklare B fick han e-post från mäklare A den 17 maj 2005 eller någon dag efter och uppdragsgivarna vidhöll då att de inte fått någon spekulantlista. Mäklare B har hävdatt att mäklare A inte hade något förmedlingsuppdrag när han förmedlade budet den 2 april 2005. Mäklare A har därför inte någon rätt till del av provisionen.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att det åligger en efterkommande mäklare att beakta den tidigare mäklarens anvisade spekulanter vid ingående av förmedlingsuppdrag. Detta ska ske genom att man från ensamrätten ska undanta den tidigare mäklarens spekulanter. Enligt god mäklarsed åligger det också fastighetsmäklare B att ta hänsyn till redan gällande avtal mellan uppdragsgivaren och mäklaren A. Detta innebär i förevarande fall att fastighetsmäklare B inte kan ingå och teckna ett uppdrag med ensamrätt förrän fastighetsmäklare A:s uppdrag avslutats. Ansvarsnämnden anser därför att man vid prövning av rätten till provision i detta ärende ska bortse från fastighetsmäklare B:s ensamrätt. Detta innebär att rätten till provision istället får bedömas efter allmänna provisionsrättsliga regler, vilka regler är tillämpliga om fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, att ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten samt att mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och att det ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Av rättspraxis följer att HD i ett antal rättsfall fastslagit att ett provisionsgrundande orsakssamband kan presumeras föreligga om endast en mäklare har medverkat och överlåtelseavtal har slutits med den av mäklaren anvisade spekulanten. Om istället två mäklare har medverkat successivt efter varandra kompliceras situationen av att det i varje särskilt fall måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha varit orsaken till att överlåtelseavtalet kommit till stånd. I regel lär en sådan prövning leda till att provisionen tillkommer den fastighetsmäklare som först anvisade spekulanten. Brister det i orsakssambandet mellan den första mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet blir bedömningen emellertid en annan.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att förmedla uppdragsgivarens fastighet, att A anvisat spekulanten C för uppdragsgivarna under uppdragstiden och att överlåtelse skett till den av A anvisade spekulanten C. En förutsättning för att A ska erhålla provision är att det föreligger ett orsakssamband mellan mäklarens verksamhet och det ingångna avtalet. Ansvarsnämnden konstaterar därvid att det gått förhållandevis kort tid mellan A:s senaste anvisning och överlåtelseavtalet. Enligt Ansvarsnämndens bedömning föreligger det ett provisionsgrundande orsakssamband mellan A:s förmedlingsåtgärder och det genom B ingångna överlåtelseavtalet.

Ansvarsnämnden anser det klarlagt att B inte undantagit A:s spekulanter från sin ensamrätt, trots att B ägt vetskap om att annan mäklare varit verksam att förmedla fastigheten.

Ansvarsnämnden beslutar att mäklare A är den av fastighetsmäklarna som är berättigad till provision. Nämnden beslutar vidare att den förlorande parten, mäklare B, ska erlägga hela skiljekostnaden på 4.000 kronor. *(Beslutsdatum 2006-05-10)*

AN 2/06

Ärendet avskrivet.

Skiljenämndsärende; Fråga om konkurrerande provisionsanspråk

Fastighetsmäklare A har hänskjutit tvisten om förmedlingsprovision till Ansvarsnämnden och yrkat rätt till full provision. Mäklare B har motsatt sig yrkandet.

Av handlingarna i ärendet har framgått att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 9 juli 2004 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 7 oktober 2004, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid på tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 1.500.000 kronor. Provisionen avtalades att utgå med 5 procent av den blivande köpeskillingen inklusive moms.

Mäklare A vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder vilket ledde till budgivning med fyra budgivare. Bland dessa fanns spekulanten C, vilken lämnade ett bud på 1.625.000 kronor som avvisades av uppdragsgivaren. Uppdragsgivaren sade upp förmedlingsuppdraget i förtid. Mäklare A bekräftade uppsägningen i en skrivelse till uppdragsgivaren, daterad den 9 september 2004. I skrivelsen fanns en upplysning om att mäklare A kunde ha rätt till full förmedlingsprovision för det fall att försäljning kom till stånd med någon som anvisats av mäklare A enligt bilagd spekulantförteckning, däribland spekulanten C.

Den 17 januari 2005 fick fastighetsmäklare B i uppdrag av uppdragsgivaren att förmedla försäljning av fastigheten. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 16 april 2005 varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid på tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 1.700.000 kronor eller högstbudande. Provisionen avtalades att utgå med 5 procent av den blivande köpeskillingen inklusive moms.

Mäklare B vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder. Spekulanten C lämnade ett bud på fastigheten som uppgick till 1.625.000 kronor, vilket accepterades av uppdragsgivaren. Köpekontrakt upprättades genom mäklare B:s förmedling och undertecknades av parterna den 6 februari 2005.

Fastighetsmäklare A har i anmälan till Ansvarsnämnden i huvudsak anfört följande.

Mäklare A hade ett flertal visningar. När mäklare B fick klart för sig att det var mäklare A:s kund så skulle hon ha kontaktat mäklare A och låtit honom utföra kontraktsskrivningen. Mäklare B har sålt till mäklare A:s kund till exakt det bud som mäklare A framfört till uppdragsgivaren.

Fastighetsmäklare B har i anmälan till Ansvarsnämnden i huvudsak anfört följande.

Mäklare B blev kontaktad av uppdragsgivaren i början av januari 2005. Uppdragsgivaren var mycket missnöjd med mäklare A. Spekulanten C ringde mäklare B men berättade inte att hon och familjen sett huset tidigare med någon mäklare. Spekulanten C prutade på priset på grund av lite fukt i källaren och reparationer, varför priset landade på 1.625.000 kronor. Köpekontraktet skrevs under den 6 oktober 2005 då spekulanten C, tillika köpare, berättade för mäklare B om kontakten med mäklare A. När köpekontraktet var undertecknat ringde mäklare B upp mäklare A för att berätta om försäljningen.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att det åligger en efterkommande mäklare att beakta den tidigare mäklarens anvisade spekulanter vid ingående av förmedlingsuppdrag. Detta ska ske genom att man från ensamrätten ska undanta den tidigare mäklarens spekulanter. Enligt god mäklarsed åligger det också fastighetsmäklare B att ta hänsyn till redan gällande avtal mellan uppdragsgivaren och mäklaren A. Detta innebär i förevarande fall att fastighetsmäklare B inte kan ingå

och teckna ett uppdrag med ensamrätt förrän fastighetsmäklare A:s uppdrag avslutats. Ansvarsnämnden anser därför att man vid prövning av rätten till provision i detta ärende ska bortse från fastighetsmäklare B:s ensamrätt. Detta innebär att rätten till provision istället får bedömas efter allmänna provisionsrättsliga regler, vilka regler är tillämpliga om båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, att ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten samt att mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och att det ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Av rättspraxis följer att HD i ett antal rättsfall fastslagit att ett provisionsgrundande orsakssamband kan presumeras föreligga om endast en mäklare har medverkat och överlåtelseavtal har slutits med den av mäklaren anvisade spekulanten. Om istället två mäklare har medverkat successivt efter varandra kompliceras situationen av att det i varje särskilt fall måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha varit orsaken till att överlåtelseavtalet kommit till stånd. I regel lär en sådan prövning leda till att provisionen tillkommer den fastighetsmäklare som först anvisade spekulanten. Brister det i orsakssambandet mellan den första mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet blir bedömningen emellertid en annan.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att förmedla uppdragsgivarens fastighet, att fastighetsmäklare A anvisat spekulanten C för uppdragsgivarna under uppdragstiden och att överlåtelse skett till den av fastighetsmäklare A anvisade spekulanten C. En förutsättning för att fastighetsmäklare A ska erhålla provision är att det föreligger ett orsakssamband mellan mäklarens verksamhet och det ingångna avtalet.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning föreligger det ett provisionsgrundande orsakssamband mellan mäklare A:s förmedlingsåtgärder och det genom mäklare B ingångna överlåtelseavtalet. Den slutliga köpeskillingen i överlåtelseavtalet överensstämmer med det bud som A erhöll från C.

Ostridigt i ärendet är att överlåtelse skett till spekulanten C under den tid som mäklare B hade uppdraget med ensamrätt. Ansvarsnämnden anser det klarlagt att fastighetsmäklare B inte undantagit mäklare A:s spekulanter från sin ensamrätt. Med hänsyn härtill och vad som framkommit i ärendet bedömer Ansvarsnämnden att mäklare A är ensamt berättigad till hela provisionen.

Ansvarsnämnden beslutar att A är den av fastighetsmäklarna som är berättigad till provision. Nämnden beslutar vidare att den förlorande parten, mäklare B, ska erlägga hela skiljekostnaden på 4.000 kronor. *(Beslutsdatum 2006-05-10)*

AN 4/06

Fråga om förmedling skett i konsumentförhållande och god mäklarsed vad avser marknadsföring av förmedlingsobjektet och den egna mäklartjänsten.

Den ansvarige fastighetsmäklaren har uppdrag att förmedla en fastighet som enligt mäklarens marknadsföring är en tomt som har bygglov för ett "kaptenshus". Denna användning framgår också av upprättat köpekontrakt. Fastigheten utgörs vid förmedlingstillfället, såvitt framgår av marknadsföringshandlingar, utav en nerfart till en hamnplan med en ovanförliggande gräsmatta. Fastigheten är bebyggd med sjöbod och en brygganläggning. Det

är klarlagt att i fastighetsutdrag från Lantmäteriverket, daterat 2005-11-01, har fastigheten typkod 414, industrienhet. Det är likaledes klarlagt att säljaren ansökt om bygglov för uppförande av enbostadshus på fastigheten. Bygglov i enlighet med ansökan har beviljats av Tanums kommun 2004-05-05. I mäklarens marknadsföring har fastigheten inte vid något redovisat tillfälle marknadsförts såsom industrienhet.

Av förmedlingsuppdraget framgår att detta tecknats med ensamrätt för en tid av sex månader och därefter gäller tills vidare utan ensamrätt. I fastighetsmäklarens marknadsföring har fastigheten marknadsförts som en tomt för bostadsändamål och har vid flera tillfällen rubricerats som "Regans tomt". Epitetet "Regan" syftar på lagfarens ägare.

Efter det att överlåtelse skett av den ifrågasatt fastigheten har mäklaren som ett led i marknadsföringen av den egna tjänsten använt fastigheten, vilket framgår av ett flygblad som distribuerats i området. Under rubriken "Nya grannar!" finns en bild av fastigheten från sjösidan och den dominerande rubriken anger "Regans tomt – 8 miljoner kronor." Därefter anges vilka som förvärvat fastigheten med namn samt förmodade uppgifter om köparnas användning av fastigheten, nämligen för att bygga ett åretrunthus och bosätta sig permanent. Slutligen påstås att det var många intresserade och därefter en uppmaning att den som är intresserad av bostadsbyte ska kontakta fastighetsmäklaren.

Klaganden i ärendet är säljaren som ifrågasätter om förmedlingsuppdrag får tecknas på sex månader, eftersom han som säljare agerar i egenskap av konsument och inte som näringsidkare. Vidare har klaganden kritik gentemot mäklaren beträffande den kommunikation och återrapportering som enligt klagandens mening bort ha skett under uppdragets utförande. Klaganden uppger vidare att mäklaren kritiserat det faktum att klaganden före tillträdesdagen löst lån på fastigheten och att hans namn använts i marknadsföringen samt i huvudsak därutöver att mäklaren också, utan vare sig hans eller köparens medgivande, använt överlåtelsen vid marknadsföring av sin förmedlingstjänst.

Fastighetsmäklaren har i svaromål anfört att fastigheten var klassad som industrienhet och att han därför inte behövde iaktta regeln om maximalt tre månaders förmedlingstid med ensamrätt vilken gäller i konsumentförhållande. Mäklaren redovisar också att han upplyst säljaren om detta förhållande. Mäklaren tillbakavisar vidare klagandens påstående om bristande kommunikation och återrapportering under uppdragets utförande och anför att han under uppdragstiden visat fastigheten för tio spekulanter, men att endast två var seriöst intresserade och att en spekulant lade ett diskussionsbud som senare togs tillbaka.

När det gäller marknadsföring vidgår mäklaren att man i viss marknadsföring använt begreppet "Regans tomt". Skälet till detta var att fastigheten lokalt var känd under det namnet. Fastighetsmäklaren uppger att säljaren vid ett tillfälle föreslog att skyltar med begreppet "Regans tomt" skulle uppsättas på fastigheten, vilket fastighetsmäklaren avrådde från.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar att bedömningen huruvida ett förmedlingsuppdrag är att anse som träffat i ett konsumentförhållande inte avgörs av en fastighets typkod. Det är i stället fastighetens användning och köparens och säljarens förhållande som är avgörande. Det kan konstateras att fastigheten, med hänsyn till byggnadslovet, i förmedlingssammanhang utgör en tomt för bostadsändamål och att vare sig säljaren eller köparen, i egenskap av parter i själva överlåtelsen, kan anses agera som kommersiella aktörer. Det är därför felaktigt och i strid med gällande lagstiftning att teckna förmedlingsuppdrag med ensamrätt på mer än tre månader. Omständigheterna i övrigt beträffande marknadsföring och förmedlingsarbetet i övrigt, t ex avståendet av boendekostnadskalkyl, pekar också entydigt på att mäklaren inte kan ha uppfattat situationen på annat sätt än att det omfattade en förmedling i konsumentförhållande. I ärendet har också förevarit en diskussion beträffande säljarens rätt att lösa lån före tillträdet och på vems bank den slutliga uppgörelsen förväntas ske. Ansvarsnämnden kan konstatera att med hänsyn till kontraktets utformning har säljaren varit i sin fulla rätt att lösa sina lån i förtid. När det gäller val av bank för slutuppgörelse träffas vanligtvis en

överenskommelse om att uppgörelsen sker hos den kreditgivare som köparen anlitar. När det gäller kontakterna under förmedlingsarbetets gång konstateras att uppgift står mot uppgift.

Beträffande marknadsföring föreligger olika regler beträffande om marknadsföringen sker av själva objektet eller beträffande mäklarens egna tjänster och verksamhet. Fastighetsmäklarens användning av begreppet "Regans tomt" i marknadsföringen av fastigheten kan inte anses vara i konflikt med god fastighetsmäklarsed, eftersom det inte kan anses visat att fastigheten åtminstone lokalt benämndes på det sätt mäklaren gjort i sin marknadsföring.

Vad gäller marknadsföringen av mäklarens egen tjänst kan Ansvarsnämnden konstatera att denna inte får utformas på angivet sätt, med mindre än att såväl säljaren som köparen givit sitt medgivande. Avvägningen mellan mäklarens intresse att marknadsföra sina tjänster och köparens respektive säljares intresse till integritet överväger klart till köparens och säljarens fördel. Detta trots att uppgifterna som angivits i flygbladet i huvudsak är offentliga. Ansvarsnämnden vill också understryka att faktauppgifter i marknadsföringen ska vara sanningsenliga och att den uppgift som lämnats i flygbladet att "många som var intresserade så att säga blev över" ger ett helt annat intryck än det som framgår av fastighetsmäklarens svaromål i ärendet. Där redovisas endast två spekulanter varav en är den blivande köparen. Mot bakgrund av vad Ansvarsnämnden anför ovan ska kritik riktas mot den anmälda fastighetsmäklaren beträffande det förhållande att förmedlingsuppdrag med ensamrätt tecknats på längre tid än tre månader. Vidare ska kritik riktas mot mäklaren på det sätt mäklaren använt uppgifter från förmedlingen vid marknadsföringen av den egna mäklartjänsten. Det förhållandet att Fastighetsmäklarnämnden vid ett senare tillfälle publicerat råd beträffande marknadsföring påverkar inte bedömningen. Slutligen konstaterar Ansvarsnämnden att någon förmögenhetsskada inte uppkommit och att ärendet med den uttalade kritiken lämnas utan vidare åtgärd. (Beslutsdatum 2006-05-10)

AN 5/06

Fråga om mäklaren brutit mot god fastighetsmäklarsed

Den anmälda fastighetsmäklaren hade i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Inför marknadsföringen av fastigheten behövde mäklaren ta fotografier av fastigheten, vilket skedde från grannens garagetak. För att ta sig upp på taket använde mäklaren sig av en stege som tillhörde grannen.

Klaganden, tillika granne till uppdragsgivaren, har i sin anmälan till Ansvarsnämnden i huvudsak anfört följande. Klaganden har krävt ersättning av mäklaren med 20.000 kronor för liden skada vid en snabb uppgörelse i godo. Klaganden har anmält mäklaren och mäklarens företag till Mäklarsamfundets Disciplinnämnd och föreslagit att Disciplinnämnden ådömer mäklarföretaget en avsevärt större straffavgift för den anseendeskada som hela mäklarkåren drabbats av vid en sådan här händelse. Till grund för anmälan har klaganden i huvudsak anfört följande. Klaganden upptäckte fotspår i snön på sitt platta garagetak. Klaganden blev rejält oroad över vem det var som beträtt hans garagetak. På mäklarens webbplats upptäckte klaganden en bild på uppdragsgivarens hus som just utannonserats. Bilden var tagen från klagandens garage och då klarnade allt för honom. Mäklaren har som ett led i sin yrkesutövning gjort olaga intrång på klagandens tomt, stört eller kunnat störa klagandens privathelgd genom att skaffa sig oväntad insyn och sannolikt egenmäktigt begagnat sig av klagandens stege. Klaganden har hänvisat till Mäklarsamfundets stadgar till grund för anmälan i Disciplinnämnden. Klaganden har anfört att ingen har pratat med honom om tillstånd till att beträda taket.

Den anmälda mäklaren har till Ansvarsnämnden i huvudsak anfört följande. Mäklaren hade personligen framfört sin ursäkt till klaganden och ansåg därmed att saken var utagerad. Enligt mäklaren var allt en kommunikationsmiss. Han trodde att klaganden var vidtalad. Mäklaren hade bitt uppdragsgivaren att fråga sina grannar om tillträde till grannarnas tak för fotografering. När mäklaren kom till uppdragsgivarens fastighet var stegen framlagd på uppdragsgivarens fastighet enligt överenskommelse. Innan mäklaren klev upp på taket ringde han på hos klaganden utan att någon öppnade. Hade mäklaren haft vetskap om att klaganden inte var

tillfrågad hade han aldrig gått upp på deras tak.

Ansvarsnämndens bedömning

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det inte acceptabelt att mäklaren utan tillstånd eller samtycke beträder en fastighet som tillhör annan än den som mäklaren har erhållit i uppdrag att förmedla. Mot bakgrund av mäklarens omsorgsplikt har det ålegat fastighetsmäklaren att förvissa sig om att samtycke funnits. Av vad som framkommit i ärendet anser Ansvarsnämnden det klarlagt att mäklaren inte inhämtat klagandens samtycke till att beträda klagandens fastighet.

Ärendet föranleder inte Ansvarsnämnden att besluta om någon åtgärd i detta fall.

Ansvarsnämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd. (*Beslutsdatum 2006-05-10*)

AN 6/06

Skiljenämndsprövning; Fråga om konkurrerande provisionsanspråk

Av handlingarna i ärendet framgår att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 17 februari 2005 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt till och med den 17 maj 2005 varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid på 10 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 2.950.000 kronor. Provisionen avtalades att utgå med 4 procent inkl. moms av den blivande köpeskillingen.

Mäklare A vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder och visade fastigheten vid sex tillfällen. Vid tre av dessa visningar deltog spekulanten C. Den 6 eller 7 april 2005 lämnade C ett bud på fastigheten som uppgick till 2.600.000 kronor, vilket inte accepterades av uppdragsgivaren.

Uppdragsgivaren sade muntligen upp förmedlingsuppdraget, vilket bekräftades av A i en skrivelse till uppdragsgivaren daterad den 29 augusti 2005. I skrivelsen fanns följande upplysning "I det fall någon av oss anvisad spekulant (enligt bifogad förteckning) blir aktuell för köp av fastigheten ber vi Er vänligen att kontakta oss i god tid – så att vi kan bistå med erforderliga affärshandlingar kring försäljningen. För att missförstånd inte ska uppstå vill vi påminna om att vi kan ha rätt till full förmedlingsprovision enligt uppdragsavtalet – även i det fall vi inte ytterligare medverkar – om försäljning kommer till stånd med av oss anvisad köpare".

Den 22 juni 2005 fick fastighetsmäklare B i uppdrag av uppdragsgivaren att förmedla försäljning av fastigheten. B:s uppdrag var förenat med ensamrätt till och med den 21 september 2005, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid på 10 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde ett fast pris på 3.000.000 kronor. Provisionen avtalades inkl. moms till 3 procent av köpeskillingen. I förmedlingsuppdraget fanns det en upplysning om att annan fastighetsmäklare tidigare inte hade anlitats för förmedling av objektet.

B vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder. Genom B:s förmedling överlät uppdragsgivaren fastigheten till C enligt ett av parterna undertecknat köpekontrakt den 9 september 2005.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet.

B erhöll inte någon kännedom om att annan mäklare fastighetsmäklare anlitats för förmedling av objektet vid ingående av avtalet, varför B inte kunde misstänka att det förelåg någon risk för uppdragsgivaren att utge dubbel provision vid anlitaandet av B. I samband med de första visningarna av fastigheten anmälde sig C, varvid denne meddelade att han tidigare varit intresserad av fastigheten. B kontrollerade denna uppgift med uppdragsgivaren. Mäklare B bedömde då att det inte överlämnats någon spekulantlista, varför han kontaktar en jurist vilket föranleder B att rekommendera uppdragsgivaren att inhämta en spekulantlista från den tidigare

mäklaren. Uppdragsgivaren erhöll spekulantlistan den 29 augusti 2005, där det framgick att C lämnat ett bud på 2.600.000 kronor. Uppdragsgivaren uppgav för B att han inte var intresserad av att reglera någon provision till A. B fortsatte med sina förmedlingsåtgärder i syfte att tillförsäkra uppdragsgivaren en försäljning och C lämnade ett bud på 2.760.000 kronor, vilket avvisades av uppdragsgivaren. Efter förhandlingar med uppdragsgivaren fick B ge rabatt på sin provision med 20.000 kronor för att förmå uppdragsgivaren att acceptera överlåtelsen. Enligt B föreligger det inte något orsakssamband mellan A:s anvisning och det slutliga avtalet. Det har gått mer än fem månader från det att C lämnade budet och det att det slutgiltiga avtalet träffades. B har anfört att det är han som är berättigad till den avtalade förmedlingsprovisionen.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att det åligger en efterkommande mäklare att beakta den tidigare mäklarens anvisade spekulanter vid ingående av förmedlingsuppdrag. Detta ska ske genom att man från ensamrätten ska undanta den tidigare mäklarens spekulanter. Enligt god mäklarsed åligger det också fastighetsmäklare B att ta hänsyn till redan gällande avtal mellan uppdragsgivaren och mäklaren A. Detta innebär i förevarande fall att fastighetsmäklare B inte kan ingå och teckna ett uppdrag med ensamrätt förrän fastighetsmäklare A:s uppdrag avslutats. Ansvarsnämnden anser därför att man vid prövning av rätten till provision i detta ärende ska bortse från fastighetsmäklare B:s ensamrätt. Detta innebär att rätten till provision istället får bedömas efter allmänna provisionsrättsliga regler, vilka regler är tillämpliga om båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, att ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten samt att mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och att det ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Av rättspraxis följer att HD i ett antal rättsfall fastslagit att ett provisionsgrundande orsakssamband kan presumeras föreligga om endast en mäklare har medverkat och överlåtelseavtal har slutits med den av mäklaren anvisade spekulanten. Om istället två mäklare har medverkat successivt efter varandra kompliceras situationen av att det i varje särskilt fall måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha varit orsaken till att överlåtelseavtalet kommit till stånd. I regel lär en sådan prövning leda till att provisionen tillkommer den fastighetsmäklare som först anvisade spekulanten. Brister det i orsakssambandet mellan den första mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet blir bedömningen emellertid en annan.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att förmedla uppdragsgivarens fastighet, att A anvisat spekulanten C för uppdragsgivarna och att överlåtelse skett till den av A anvisade spekulanten C. En förutsättning för att A ska erhålla provision är att det föreligger ett provisionsgrundande orsakssamband mellan mäklarens verksamhet och det ingångna avtalet.

Ansvarsnämnden konstaterar därvid att överlåtelseavtalet ingåtts kort tid efter det att mäklare A:s förmedlingsuppdrag upphörde att gälla. Genom mäklare B:s medverkan har köpet ingåtts till en köpeskilling som var 160.000 kronor högre än det bud som A erhöll från C. Enligt det intyg från C som B ingivit i ärendet intygar C att A inte bearbetade C efter det att uppdragsgivaren avvisat C:s bud och inte heller i övrigt vidtog några aktiva förmedlingsåtgärder med C i syfte att få överlåtelse till stånd. Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att A inte vidtog några aktiva förmedlingsåtgärder med C under den fortsatta uppdragstiden på sätt att A:s förmedlingsåtgärder kan anses ha varit orsaken eller varit av avgörande betydelse för att avtal kommit till stånd.

Ansvarsnämnden konstaterar vidare att mäklare B inte iakttagit sina skyldigheter att kontakta A så snart han fått vetskap om att annan mäklare varit verksam för förmedling av fastigheten.

Under rådande omständigheter är det skäligt att fördela provisionen mellan mäklarna med hälften vardera.

Ansvarsnämnden anser att provisionen ska beräknas med utgångspunkt från 3 % av köpeskillingen eller 82.800 kronor vid köpeskillingen 2.760.000 kronor. Kostnaderna för skiljeförfarandet, 4.000 kronor, ska fördelas lika med hälften vardera mellan mäklarna. (Beslutsdatum 2006-05-10)

AN 7/06

Upprättande av servitutsavtal samt information beträffande avtalets omfattning och innebörd

De aktuella fastigheterna är belägna i ett större kvarter och utgör nr 2 resp. 3 räknat från genomfartsgata. Fastigheten, med beteckningen B 23 och utgör den andra fastigheten från gatan räknat, har i samband med en långt tidigare genomförd fastighetsreglering tillagts ett skaft för infart vars bredd på karta angivits till 3,5 meter. Den bakre fastigheten, B 40, är obebyggd och har utgjort kompletterande tomtmark till B 23. B 40 har dock ingen infartsväg eller sk. skaft och det blir därför nödvändigt att inför en försäljning tillse att B 40, om den ska användas självständigt, får anknytning till gatumarken. Det konstateras att förmedlingsuppdrag beträffande båda fastigheterna lämnas till en och samma mäklare, som efter en tid insjuknar och därefter frånträder uppdraget. Mäklare nr 2 är en kollega till den första fastighetsmäklaren och förmedlingsuppdraget gäller från den 27 augusti 2004. Inför en separat försäljning av de båda fastigheterna är det nödvändigt att tillse att B 40 genom servitut tillförsäkras tillfartsväg. Frågan om servitut diskuteras mellan mäklaren och säljaren och mäklaren åtar sig att upprätta erforderliga servitutshandlingar. Dessa undertecknades 1 augusti 2004, dvs. nästan en månad innan fastighetsmäklaren erhöll förmedlingsuppdraget. Det noteras att servitutet inkom till inskrivningsmyndigheten först den 11 oktober 2004 och att fastigheten B 23 överläts genom köpekontrakt daterat den 10 september 2004 med tillträde 28 oktober samma år. Fastigheten B 40 överläts genom köpekontrakt den 19 september 2004 och till kontrakten bilades det servitutsavtal som upprättats den 1 augusti 2004.

Tvist har sedermera uppstått beträffande omfattningen av servitutet till den del detta är utlagt på fastigheten B 23, dvs. den tjänande fastigheten. Av servitutsavtalet framgår inte annat än att den härskande fastigheten B 40 har rätt att nyttja uppfartsväg från gatan enligt vad som markerats på ritning med gult. Någon begränsning beträffande uppfartsvägens bredd, eller vilka fordon som får framföras på densamma framgår inte av servitutets text. Den enda handlingen, för att tolka servitutets omfattning, utgörs således av en icke skalendig ritning. Tvist uppkommer sedermera mellan ägarna till fastigheten B 23, B 24 och fastighetsmäklaren. Köparna uppger att mäklaren på direkt fråga uppgivit att uppfartsvägen har en bredd av 1,8 meter och att en kommande ägare av B 40 skulle kunna framföra en personbil till sin fastighet på skaftvägen. Mäklaren anger vidare att någon exakt bredd på vägen aldrig angivits eller varit på tal och att detta inte heller angivits i avtalstexten. Vid ett särskilt anordnat möte mellan fastighetsägarna och mäklaren observerades för första gången att den karta som bilagts det inskrivna servitutet avvek från den som bilagts köpekontraktet i samband med inskrivningen. Mäklaren vidgår att han efter att servitutsavtalet träffats och detta bilagts köpekontraktet inför ingivandet till inskrivningsmyndigheten bytt ut den karta som ursprungligen bifogats servitutet och i stället bifogat en annan karta på vilket servitutsområdet angivits. Mäklaren medger vidare att detta inte borde skett förrän parterna vidtalats om förhållandet, men mäklaren bestrider att detta medfört någon förändring såvitt avser servitutsområdets omfattning på B 23. Vid mötet framkom också ytterligare en karta, som upprättats av Fastighetsbildningsmyndigheten 1973, beträffande fastighetsreglering rörande fastigheterna B 21, 22 och 23. Av denna karta framgår att det skaft som leder fram till B 23 har en angiven bredd på 3,5 meter. Av handlingarna i ärendet framgår att skaftet till B 40 markerats som en förlängning av skaftet till B 23 och därmed på kartan ger intrycket att samma bredd gäller hela vägen, dvs. 3,5 meter. Klagandena, vilka är ägare till fastigheten B 23, yrkar att mäklaren handlat i strid med god mäklarsed och att detta medfört ekonomisk

skada. Skadan skulle ha tillkommit genom att mäklaren uppgivit att den skaftväg som ska anläggas på klagandens fastighet uppgivits ha en maximal bredd på 2,0 meter och att mäklaren på direkta förfrågningar vid minst två tillfällen lämnat uppgift om skaftvägens bredd. Detta innebär att mäklarens agerande har medfört såväl ekonomisk skada som mistad rådighet över del av klagandens fastighet. Dessutom anförs att kartan utgjorde del av köpekontraktet. Mäklaren vidgår att han brutit mot god mäklarsed. Av mäklarens egen redogörelse framgår att han varit osäker på utformningen av servitutsavtalet, som han åtagit sig att genomföra. Mäklaren bestrider vidare att hans agerande medfört ekonomisk skada och han bestrider vidare att han vid något tillfälle lämnat uppgifter om antagen eller specifik vägbredd i meter. Mäklaren erkänner slutligen att han bort informera om att kartan bytts ut i samband med att inskrivning söktes.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar inledningsvis att fastighetsmäklaren åtagit sig att upprätta ett servitutsavtal utan att ha tillräckliga kunskaper. Avtalet har dessutom upprättats en knapp månad innan mäklaren erhöll förmedlingsuppdrag och utgör därför ett särskilt konsultuppdrag och som normalt inte kan anses ingå i ett sedermera tillkommande förmedlingsuppdrag. I enlighet med mäklaretiska regler borde mäklaren ha hänvisat säljarna till sakkunnig.

Av utredningen i ärendet och av mäklarens medgivande har framkommit att fastighetsmäklaren bytt ut den karta som ingår i servitutsavtalet och ska utvisa servitutets omfattning och utsträckning. Servitutsavtalet inklusive kartan har dessutom utgjort avtalsinnehåll eftersom detta bilagts och uttryckt del av ingånget köpekontrakt. Utbytet av kartdelen av servitutsavtalet har skett för att förtydliga servitutets innehåll, men det kan trots detta inte med säkerhet klarläggas om det inte också inneburit en förändring av servitutets materiella innehåll. Det kan konstateras att karthandlingar sedermera framkommit som visar att skaftvägen i vart fall till fastigheten B 23 har en bredd av 3,5 meter. Av den utbytta karthandlingen framgår att en motsvarande bredd markerats också över fastigheten B 23 fram till B 40. En fastighetsmäklare bör enligt god mäklarsed, när direkta frågor framställs, antingen ta reda på det rätta förhållandet eller hänvisa blivande köpare till lämplig myndighet. Det kan konstateras att mäklaren i vart fall i det aktuella fallet bort ha medverkat till framtagande av korrekta uppgifter. Det kan inte uteslutas att mäklarens agerande medfört viss skada för klagandena, även om de själva bort inse att skaftvägen över B 23 bort ha en motsvarande bredd som den vilken ledde fram till B 23.

Med hänsyn till vad som förevarit i ärendet beslutar Ansvarsnämnden att mäklaren brutit såväl mot god mäklarsed som mäklaretiska regler. Ärendet ska därför överlämnas till Disciplinnämnden för bestämmande av påföljd. (Beslutsdatum 2006-11-29)

AN 8/06

Fråga om mäklaren brutit mot god fastighetsmäklarsed

Den anmälda fastighetsmäklaren arbetade ideellt som kassör i en idrottsklubb och var medlem i klubbens styrelse sedan 2003. Klubbens idrottsplats hade inte renoverats på flera år och var kraftigt nersliten. Klubben hade sedan 70-talet drivit frågan om en upprustning. Genom försäljning av viss mark skulle klubben skapa ekonomiska möjligheter för att renovera idrottsplatsen. Markområdet låg inom mäklarens upptagningsområde i förmedlingsverksamheten. Mäklaren blev tillfrågad av en konsult som byggentreprenören anlitat om att åtaga sig uppdraget att förmedla försäljningen av de blivande bostäderna och att ta fram ett presentationsmaterial. Mäklaren utarbetade ett presentationsmaterial som lades ut på mäklarens hemsida.

I en anmälan till Ansvarsnämnden har anmälaren anmält att mäklaren brutit mot god fastighetsmäklarsed och Mäklarsamfundets etiska regler. Till grund för anmälan har anmälaren i huvudsak anfört följande: mäklaren har åtagit sig att förmedla fastigheter som saknar godkänd detaljplan, vilket varit vilseledande för bostadskonsumenter. På mäklarens hemsida fanns annons utlagd om att radhusen var till salu innan regeringen

sammanträtt för att ge bifall eller avslag på ärendet. Mäklaren har i egenskap av styrelsemedlem varit med och drivit frågan om byggnation i miljö- och samhällsdepartementet. Mäklarens ideella arbete i idrottsklubben har kommit i konflikt då han haft privatekonomisk vinning av uppdraget att förmedla de åtta radhusen. Mäklaren hade redan en etablerad affärsrelation med den blivande byggherren.

Mäklaren har bestritt anmälarens påståenden i sin helhet och till grund för sitt bestridande i huvudsak anfört följande: det har inte varit fråga om någon egentlig marknadsföring av de blivande bostäderna från mäklarens sida. Av det presentations- och intressematerial som lades ut på nätet framgick att det rörde en planerad nyproduktion och att uppgifterna var preliminära. Något uppdragsavtal att marknadsföra och förmedla de blivande bostäderna har aldrig tecknats. Det ideella arbetet som kassör och hans eventuella uppdrag att som fastighetsmäklare ombesörja förmedlingen av de blivande bostäderna är inte förtroenderubbande mot en köpare. Han har inte drivit frågan i föreningen om en renovering av idrottsplatsen i syfte att erhålla förmedlingsuppdrag för de blivande bostäderna. Någon intresse- eller lojalitetskonflikt mellan de inblandade parterna föreligger inte. Klubben är inte säljare av de blivande bostäderna och inte uppdragsgivare åt mäklaren i hans egenskap av fastighetsmäklare.

Ansvarsnämndens bedömning

Av handlingarna i ärendet har det framgått att mäklarens marknadsföring på Internet innehöll preliminära uppgifter om planerad nyproduktion med möjlighet till intresseanmälan. Ansvarsnämnden anser det klart att marknadsföringen på nätet är att anse som informationsmaterial. Ansvarsnämnden anser inte att uppgifterna verkat vilseledande för konsumenterna.

Ansvarsnämnden konstaterar att mäklaren inte haft något förmedlingsuppdrag från idrottsklubben. Av vad som framkommit av handlingarna i ärendet har det inte visats att mäklaren handlat i strid med förbudet mot förtroenderubbande verksamhet, se 14 § fastighetsmäklarlagen (1995:400), eller i övrigt åsidosatt god fastighetsmäklarsed eller Mäklarsamfundets etiska regler.

Ansvarsnämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd. *(Beslutsdatum 2006-11-29)*

AN 9/06

Skiljenämndsärende; Fråga om konkurrerande provisionsanspråk

Parterna närvarar inför nämnden för att lämna kompletterande uppgifter och svara på frågor.

Den för förmedlingen först anlidade fastighetsmäklaren A erhöll förmedlingsuppdrag med ensamrätt den 3 juni 2005. I uppdraget har utgångspriset angivits till 17.500.000 kronor. Nytt ensamrättsuppdrag ingicks den 31 augusti 2005 och ensamrätten löpte till och med den 29 oktober 2005, varefter uppdraget gällde utan ensamrätt. I det nya uppdragsavtalet har utgångspriset angivits till 14.800.000 kronor. Det kan konstateras att fastigheten var speciell både med hänsyn till sina kvaliteter som sitt läge. Detta medförde också att fastigheten exponerades speciellt i marknadsföringen, vilket bland annat ledde fram till att mäklare A visade fastigheten för den blivande köparen den 25 september 2005. Något konkret bud på fastigheten lades dock inte, men mäklaren erhöll uppdrag att göra en sk följdvärdering av köparens dåvarande fastighet. Mäklaren och den blivande köparen hade därefter flera kontakter, men på grund av att köparen var mycket upptagen meddelade denne att han avvaktade tills vidare.

Uppdragsgivarna beslutade i december 2005 att avvakta med vidare försäljningsåtgärder under vinterhalvåret, vilket enligt mäklare A:s uppgifter, bland annat berodde på att fastigheten inte skulle användas som bostad under vinterhalvåret. Ny kontakt togs på mäklarens initiativ i början av april 2006 med syfte att åter starta upp försäljningsarbetet. Uppdragsgivaren meddelade då att man önskade anlita annan fastighetsmäklare och sade muntligen upp förmedlingsuppdraget. Mäklaren bekräftade uppsägningen i brev, daterad den 13 april 2006,

vilken dag mäklaren också uppgivit såsom avslut för sitt löpande förmedlingsuppdrag.

Fastighetsmäklare B har redan tidigare haft flera kontakter med den blivande köparen och visat andra fastigheter för denne, eftersom köparen under en längre tid sökt nytt boende i området utan resultat. Mäklare B erinrar sig då att den nu aktuella fastigheten tidigare varit till salu och kontaktar säljarna för att efterhöra om försäljning skett eller om en försäljning fortfarande var aktuell. Mäklare B visar fastigheten för den blivande köparen den 1 april 2006, varvid köparen också upplyser om att han blivit visad fastigheten tidigare genom annan fastighetsmäklare.

Mellan ägarna till fastigheten och mäklare B har uppdragsavtal ingåtts utan ensamrätt den 29 mars 2006. Av förmedlingsuppdraget framgår att utgångspriset är 12.000.000 kronor. I uppdragsavtalet har inte angivits någon uppdragstid, men däremot att uppdraget avser tre spekulanter varav en är den blivande köparen. Köparen lägger bud på 12.000.000 kronor som accepteras av säljarna. Besiktning sker den 5 april 2006 och köpekontrakt undertecknas samma dag.

Ansvarsnämndens bedömning

Nämnden konstaterar inledningsvis att det vid tidpunkten för kontraktsskrivning, den 5 april 2006, fanns två fastighetsmäklare som båda innehade förmedlingsuppdrag utan ensamrätt. Nämnden konstaterar vidare att det ålegat fastighetsmäklare B att kontakta fastighetsmäklare A för att klargöra om den tidigare mäklaren fortfarande hade förmedlingsuppdrag eller ansåg sig ha anspråk på provision om fastigheten förmedlades till viss köpare. Några sådana kontakter har dock mäklare B inte vidtagit. Ansvarsnämnden vill här hänvisa till sitt tidigare uttalande beträffande konkurrerande provisionsanspråk och erinra om att det alltid är mäklare B som har att ta kontakt med den tidigare kollegan för utredning och information om eventuella provisionsanspråk. Med hänsyn till överenskommelsen med säljarna om att förmedlingsarbetet skulle vara vilande under vintermånaderna kontaktade mäklare A säljarna i början av april. Mäklaren fick då beskedet att säljarna avsåg att byta fastighetsmäklare och förmedlingsuppdraget uppsades muntligt. Det noteras att bindande köpekontrakt undertecknats redan en vecka tidigare genom mäklare B.

Nämnden gör den bedömningen att säljaren måste anses medveten om att mäklare A har löpande förmedlingsuppdrag, eftersom detta uttryckligen aldrig uppsagts utan tvärtom att besked lämnats att uppdraget skulle fortsättas påföljande år. Det är också klarlagt att fastighetsmäklare A haft en omfattande marknadsföring av fastigheten och att den blivande köparen, med hänsyn till dels att visning skett och dels att följdvärdering skett av köparens dåvarande bostad måste anses vara en av mäklare A anvisad spekulant. Intresset för fastigheten har orsakats av mäklare A:s omfattande marknadsföring men nämnden konstaterar också att mäklare B:s aktiva verksamhet, bland annat beträffande förhandling av priset bidragit till att orsaka att bindande avtal kommit till stånd. Det kan slutligen också konstateras att båda fastighetsmäklarna vid tidpunkten för köpekontraktets upprättande har gällande förmedlingsuppdrag utan ensamrätt. I ett sådant förhållande ska provisionen delas mellan fastighetsmäklarna i lika delar. Eftersom fastigheten först anvisats av mäklare A och mäklare A:s omfattande marknadsföringsåtgärder banat vägen för den sedermera ingångna överlåtelsen ska provisionen beräknas med utgångspunkt i det förmedlingsuppdrag som ingåtts med mäklare A. Emellertid har mäklare B avtalat om en provision på 200.000 kronor och bör därvid åtnöjas med provision enligt sitt eget avtal. Beträffande mäklare A ska halv provision utgå, dvs. 225.000 kronor. Slutligen beslutar nämnden att vardera mäklaren ska erlägga 2.000 kronor till Mäklarsamfundet i avgift för skiljenämnds-förfarandet. *(Beslutsdatum 2006-11-29)*

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma fastighet.

Fastighetsmäklare A har yrkat att Ansvarsnämnden ska besluta om att hela den provision som fastighetsmäklare B tar ut ska tillfalla A. B har för sin del yrkat att Ansvarsnämnden ska besluta om att 80% av provisionen ska tillfalla B och resterande del, 20%, ska tillfalla A.

Av handlingarna i ärendet framgår att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 17 maj 2005 att förmedla försäljning av uppdragsgivarnas fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt till och med den 16 augusti 2005, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid om 10 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 4,2 miljoner kronor. Provisionen avtalades att utgå med 3,75% inkl. moms av köpeskillingen.

Mäklare A vidtog sedvanliga marknadsföringsåtgärder och visade fastigheten för spekulanten C den 21 april och den 15 maj 2006. I objektbeskrivningen angavs ett pris för fastigheten till 3,9 miljoner kronor. Spekulanten C lade två bud på fastigheten, 3,3 miljoner kronor respektive 3,55 miljoner kronor. Uppdragsgivarna avvisade buden eftersom de var för låga. A förklarade för C att uppdragsgivarna inte var beredda att sälja fastigheten under 3,9 miljoner kronor.

Uppdragsgivarna sade upp förmedlingsuppdraget i ett mail till A den 13 maj 2006 och meddelade i samma mail att försäljningen skulle tas över av en annan mäklare den 23 maj. I en skrivelse daterad den 22 maj 2006 bekräftade A att uppdraget upphörde samma dag. I skrivelsen fanns en lista på de spekulanter som A anvisat, däribland C, och en upplysning om att A skulle fortsätta arbetet med de anvisade kunderna samt att A förbehöll sig rätten till provision för det fall att försäljning skedde till någon av de namngivna personerna.

Den 30 maj 2006 fick fastighetsmäklare B i uppdrag att förmedla försäljning av fastigheten. B:s uppdrag var förenat med ensamrätt till och med den 30 augusti 2006, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid om 10 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 3,75 miljoner kronor. Provisionen avtalades att utgå med 3% inkl. moms av köpeskillingen upp till 3,5 miljoner kronor och på överstigande belopp 5% inkl. moms. Mäklare B marknadsförde fastigheten i Metro Hus&Hem, SvD Magasinet, DI, Hemnet och Bovision samt visade fastigheten vid ett flertal tillfällen både allmänt och individuellt däribland för C.

I ett mail till uppdragsgivarna den 9 juni 2006 meddelade A att C eventuellt kunde överväga att betala 3,75 miljoner kronor och att C:s uppfattning var den att det inte var någon mening att bjuda om uppdragsgivarna ändå inte ville sälja till honom.

Den 26 juli 2006 blir A uppringd av B i syfte att reda ut fördelningen av provisionen. A förklarade då för B att hela provisionen skulle tillfalla A. I en skrivelse daterad den 31 juli 2006 uppmanade B mäklare A att låta Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd bedöma provisionsfrågan.

Genom mäklare B:s förmedling överlät uppdragsgivarna fastigheten till spekulanten C enligt ett av parterna, den 31 augusti 2006, undertecknat köpekontrakt. Köpeskillingen uppgick till 3,75 miljoner kronor.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet.

Mäklare A förklarade för C att uppdragsgivarna inte var beredda att sälja under 3,9 miljoner kronor. I samband med att C höjde budet till 3,55 miljoner kronor berättade A för C att uppdragsgivarna inte ville ha med C att göra. C återkom den 8 juni och förklarade att han skulle kunna tänka sig att betala 3,75 miljoner kronor, vilket var det pris som B bjudit ut fastigheten till, men att C inte tyckte det var någon mening att bjuda om

uppdragsgivarna vidhöll att de inte under några omständigheter tänkte sälja till C. Uppdragsgivarna svarade aldrig på A:s mail den 9 juni. A förklarade för B att han tyckte det var fel av B att bearbeta en kund som fanns med på A:s spekulantlista. Att B verkar från annan ort kan inte ha någon som helst inverkan på B:s rätt till provisionen. Enligt A har B på ett nonchalant och okollegialt sätt arbetat med en kund som B haft vetskap om.

Fastighetsmäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet.

B blev kontaktad av uppdragsgivarna i början av maj 2006 med en förfrågan om förmedling av deras fastighet. B flög den 10 maj för att värdera fastigheten och för att se om objektet samstämde med de önskemål som B:s kunder efterlyste. B värderade fastigheten till 3,75 miljoner kronor efter ortprismetoden. B bad uppdragsgivarna att inkomma med en skriftlig uppsägning av A:s uppdragsavtal samt en spekulantlista. När prospekt och annonsering var utlagda påbörjades visningarna. B hade 13 sällskap som såg fastigheten och skrivit upp sig som intresserade samt ytterligare ett 10-tal som B visade fastigheten för men som inte angett fortsatt intresse. En av de intresserade var C, för vilken B hade en individuell visning tillsammans med C:s familj. B utdelade prospekt och talade ett flertal gånger i telefon med C. B har haft flera kontakter med C angående köpekontraktets utformning, tillträdesdatum och besiktningsklausuler. B lämnade två utkast till köpekontrakt till C. B har bekostat flera flygresor för att visa fastigheten för spekulanten C. B:s alla åtgärder har varit tidskrävande och kostsamma men målet nåddes, en förmedling kom till stånd.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-14) klargjort att det åligger en efterkommande mäklare att beakta den tidigare mäklarens anvisade spekulanter vid ingående av förmedlingsuppdrag. Detta ska ske genom att man från ensamrätten undantar den tidigare mäklarens spekulanter. Ansvarsnämnden anser det klarlagt att B inte undantagit A:s spekulanter från sin ensamrätt trots att B ägt vetskap om att annan mäklare varit verksam att förmedla fastigheten. Ansvarsnämnden konstaterar att överlåtelseavtalet ingåtts dagen efter det att ensamrättstiden upphörde att gälla för mäklare B:s uppdrag. Rätten till provision ska därför bedömas efter allmänna provisionsrättsliga regler.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, att ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten samt att mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och att det ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Av rättspraxis följer att HD i ett antal rättsfall fastslagit att ett provisionsgrundande orsakssamband kan presumeras föreligga om endast en mäklare har medverkat och överlåtelseavtal har slutits med den av mäklaren anvisade spekulanten. Om istället två mäklare har medverkat successivt efter varandra kompliceras situationen av att det i varje särskilt fall måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha varit orsaken till att överlåtelseavtalet kommit till stånd. I regel lär en sådan prövning leda till att provisionen tillkommer den fastighetsmäklare som först anvisade spekulanten. Brister det i orsakssambandet mellan den första mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet blir bedömningen emellertid en annan.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att förmedla uppdragsgivarens fastighet, att A anvisat spekulanten C för uppdragsgivarna under uppdragstiden och att överlåtelse skett till den av A anvisade spekulanten C. En förutsättning för att A ska erhålla provision är att det föreligger ett orsakssamband mellan mäklarens verksamhet och det ingångna avtalet. Ansvarsnämnden konstaterar därvid att det gått förhållandevis kort tid mellan A:s senaste anvisning och överlåtelseavtalet. Enligt Ansvarsnämndens bedömning föreligger det ett provisionsgrundande orsakssamband mellan A:s förmedlingsåtgärder och det genom B ingångna överlåtelseavtalet.

Ansvarsnämnden finner att fastighetsmäklare A är berättigad till provision med 3,75 % av köpeskillingen. Nämnden beslutar vidare att den förlorande parten, mäklare B, ska erlägga hela skiljekostnaden på 4.000 kronor. (Beslutsdatum 2006-11-29)

AN 11/06

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma fastighet.

Fastighetsmäklare A har yrkat att Ansvarsnämnden fördelar provisionen mellan A och fastighetsmäklare B med hälften vardera. B har bestritt A:s yrkande. B har till grund för sitt bestridande i första hand gjort gällande att någon fördelning inte ska ske överhuvudtaget eftersom det saknas orsakssamband mellan mäklare A:s förmedlingsåtgärder och överlåtelseavtalet och, i andra hand, för det fall att Ansvarsnämnden jämväl skulle finna sådant samband föreligga, att provision enbart ska utgå ur det mäklararvode som belöper på den halva fastighet som den ena av köparna förvärvat.

Av handlingarna i ärendet framgår att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 12 juli 2005 att förmedla försäljning av uppdragsgivarnas fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt från och med den 13 juli till och med den 13 oktober 2005 varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid på 10 dagar. Av ingivet förmedlingsuppdrag framgick att provision skulle utgå med en procentsats enligt hänvisning till en särskild provisionslista. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 6,1 miljoner kronor.

I en skrivelse till uppdragsgivarna, daterad den 31 oktober 2005, bekräftar A att han tagit emot uppdragsgivarnas uppsägning av förmedlingsuppdraget. Till skrivelsen fanns bifogat en lista över de 17 spekulanter som A anvisat, däribland spekulanten C. I skrivelsen angavs att förmedlingsuppdraget upphörde att gälla i enlighet med förmedlingsuppdragets allmänna villkor.

Den 9 november 2005 fick fastighetsmäklare B i uppdrag av uppdragsgivarna att förmedla försäljning av fastigheten. Mäklare B:s uppdrag löpte tills vidare och var förenat med ensamrätt från och med den 1 december 2005 till och med den 1 mars 2006 varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid på 10 dagar. Provisionen avtalades, inklusive moms, till 3 procent av köpeskillingen. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 5,6 miljoner kronor. I förmedlingsuppdraget fanns det en upplysning om att annan fastighetsmäklare tidigare anlitats för förmedling av objektet.

Mäklare B upprättade en objektbeskrivning och efter telefonkontakt med spekulanten C som fanns upptagen i B:s kundregister visade B fastigheten för makarna C varefter fastigheten överläts till makarna C enligt ett mellan parterna undertecknat köpekontrakt den 9 december 2005. Köpeskillingen uppgick till 5,65 miljoner kronor. Köpebrev undertecknades den 1 februari 2006. Mäklare B:s provision bestämdes till 100.000 kronor inkl moms.

Mäklare A:s provisionskrav enligt faktura, daterad den 28 februari 2006, uppgick till 180.800 kronor inklusive moms.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet.

Mäklare B har vidgått för A att B fått spekulantlistan av säljarna. Trots detta förmedlar B försäljning av fastigheten till spekulanten C utan att först ta kontakt med A.

Fastighetsmäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet.

I syfte att kunna förvärva ett eget boende hade C anmält sig som spekulanter hos mäklare B. Redan innan någon mäklare kontaktats för förmedling av säljarnas fastighet fick C kännedom om den förestående

försäljningen av fastigheten genom en bankkontakt. C besökte säljarnas fastighet men lät säljaren förstå att huset inte riktigt var vad C:s familj tänkt sig. Säljarna gav därefter, den 12 juli 2005, mäklare A förmedlingsuppdrag på fastigheten. C besökte fastigheten under en visning då A tog namn och telefonnummer på samtliga närvarande. Mäklare A gjorde ingen åtskillnad mellan de 17 spekulanterna som antecknats i spekulantlistan om de var seriösa spekulanter eller enbart nyfikna grannar. C hade inga vidare kontakter med A efter visningen och lämnade inte något bud. A meddelade inte C att utgångspriset sänkts. Syftet med C:s besök på fastigheten var att verifiera huruvida prisbilden på ett annat objekt var marknadsmässigt. Då A:s förmedlingsarbete varit resultatlöst kontaktade säljarna B i slutet av sommaren och undrade om B var intresserad av att förmedla fastigheten. Eftersom det redan förelåg ett förmedlingsuppdrag med A meddelade B att hon inte kunde ta uppdraget. Den 9 november 2005 träffade säljarna B och berättade att förmedlingsuppdraget med A sagts upp varpå förmedlingsuppdrag tecknades med B. Utgångspriset var 100.000 kronor lägre än det utgångspris som A senast begärt. B sökte, utan framgång, A per telefon för att diskutera hur B skulle hantera de spekulanter som fanns upptagna i spekulantlistan och som tidigare anmält intresse hos B för att förvärva hus på orten, däribland C. I ett telefonsamtal med C avseende prisnivån för en annan fastighet som förmedlades av annan mäklare än B nämnde B att hon nu fått in säljarnas fastighet till förmedling och att den nya prisbilden borde vara av intresse för C. Telefonsamtalen ledde till att C besökte fastigheten samt att köpekontrakt undertecknades. B valde att inte ta ut fullt mäklararvode eftersom försäljningen kunde förmedlas utan annonsering i dagspressen till intressent i B:s kundregister. På grund av att B:s far drabbades av sjukdom som ledde till bortgång i april 2006 kom aldrig någon kontakt mellan A och B till stånd före C:s tillträde till fastigheten. Enligt B saknas det ett provisionsgrundande orsakssamband mellan mäklare A:s åtgärder och överlåtelseavtalet. C fanns antecknade som spekulanter hos B sedan tidigare och de hade besökt fastigheten innan A fick förmedlingsuppdraget. A har inte haft någon kontakt med C utöver upptagandet av namn och nummer på visningen. Om provisionsgrundande orsakssamband jämväl skulle anses föreligga bör A:s provision endast utgå för den halva av fastigheten som köpts av den ena av makarna C eftersom den andre maken inte finns upptagen på A:s spekulantlista. A har inte haft någon kontakt med den andre maken och har inte heller anvisats av A för säljarna. Försäljning har skett under B:s ensamrättsperiod och B ska ensam ha rätt till den del av provisionen som avser den ena av makarna C:s köp av halva fastigheten.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-14) klargjort att det åligger en efterkommande mäklare att beakta den tidigare mäklarens anvisade spekulanter vid ingående av förmedlingsuppdrag. Detta ska ske genom att man från ensamrätten undantar den tidigare mäklarens spekulanter. Ansvarsnämnden anser det klarlagt att B inte undantagit A:s spekulanter från sin ensamrätt trots att B ägt vetskap om att annan mäklare varit verksam att förmedla fastigheten. Detta innebär i förevarande fall att B inte kan ingå och teckna ett uppdrag med ensamrätt förrän A:s uppdrag avslutats. Ansvarsnämnden anser därför att man vid prövning av rätten till provision i detta ärende ska bortse från B:s ensamrätt. Detta innebär att rätten till provision istället får bedömas efter allmänna provisionsrättsliga regler, vilka regler är tillämpliga om fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, att ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten samt att mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och att det ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Av rättspraxis följer att HD i ett antal rättsfall fastslagit att ett provisionsgrundande orsakssamband kan presumeras föreligga om endast en mäklare har medverkat och överlåtelseavtal har slutits med den av mäklaren anvisade spekulanten. Om istället två mäklare har medverkat successivt efter varandra kompliceras

situationen av att det i varje särskilt fall måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha varit orsaken till att överlåtelseavtalet kommit till stånd. I regel lär en sådan prövning leda till att provisionen tillkommer den fastighetsmäklare som först anvisade spekulanten. Brister det i orsakssambandet mellan den första mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet blir bedömningen emellertid en annan.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att förmedla uppdragsgivarens fastighet och att överlåtelse skett till C under den tid som B hade förmedlingsuppdraget. Rätten till provision får i förevarande ärende bedömas med utgångspunkt från rekvisiten om anvisning och orsakssamband. Det har inte visats i ärendet att A har anvisat C. Ansvarsnämnden anser inte att det föreligger ett provisionsgrundande orsakssamband mellan A:s förmedlingsåtgärder och överlåtelseavtalet. Ansvarsnämnden anser det klarlagt att det är B:s förmedlingsåtgärder som varit upphovet till att C visat intresse av att förvärva fastigheten och slutligen ingått avtal om överlåtelse.

Ansvarsnämnden beslutar att mäklare B är den av fastighetsmäklarna som är ensamt berättigad till provision. Nämnden beslutar vidare att den förlorande parten, mäklare A, ska erlægga hela skiljekostnaden på 4.000 kronor. (Beslutsdatum 2006-11-29)

AN 12/06

Fråga om information beträffande stambyte vid förmedling i mäklarens egen bostadsrättsförening

Det noteras att såväl klagande som mäklare har begärt personlig närvaro för att lämna kompletterande information och svara på eventuella frågor från Ansvarsnämnden.

Genom den anmälda mäklarens förmedling överläts en bostadsrätt den 3 oktober 2004. Enligt den objektsbeskrivning som fogats till köparnas/klagandenas överlåtelseavtal var stammarna i lägenhetens badrum bytta. Vid flera tillfällen påtalade mäklaren att hon själv bodde i bostadsrättsföreningen och att den var mycket välskött. Hon påpekade därvid särskilt att hon hade mycket god kunskap om föreningen och att klagandena därför också hade anledning förutsätta att de uppgifter som lämnats i objektsbeskrivningen var korrekta. I samband med tillträdet upptäckte klaganden en rad fel i badrummets skick. Man kontaktade då fastighetens externa förvaltare som upplyste om att badrummet i den aktuella lägenheten inte var stambytt. Då mäklaren konfronterades med uppgifterna uppgav hon enligt klagandena att hon inte hade något ansvar att kontrollera om uppgifterna stämde. Klagandena vände sig därvid gentemot säljarna för att erhålla ersättning för den merkostnad det skulle innebära att stambyta badrummet. I samband med tvisten visade det sig att den objektsbeskrivning som bifogats säljarnas avtal inte hade någon uppgift om att badrummet var stambytt. Man kunde således konstatera att det fanns två objektsbeskrivningar varvid den ena angav att stambyte skett. Mäklaren förklarade detta med att hon blandat ihop olika förslag på objektsbeskrivningar och att hon tog på sig fullt ansvar för att det således fanns två versioner. Med hänsyn till uppgiften som framkom i tingsrätten uppger klagandena att man tvingades förlikas om en betydligt lägre ersättning än vad som man annars kunnat förvänta sig. Klagandena har även anfört att en av säljarna, innan lägenheten såldes, satt med i bostadsrättsföreningens styrelse, att mäklaren syster var ordförande i styrelsen samt att mäklaren själv vid flera tillfällen ingått i föreningens valberedning. Klagandena anför att bland annat dessa omständigheter, samt att mäklaren själv bor i föreningen gjort att hon ingett förtroende.

Tvisten beträffande badrummet gäller fler omständigheter än själva stambytet. Bland annat om badrummet var behäftat med fel beträffande golvvärme och felaktigt fall till golvbrunn med risk för framtida fuktskador. Mäklaren anför att den av henne ursprungligen upprättade objektsbeskrivningen saknade uppgift om stambyte, men att säljarna inför visning önskade att uppgiften "stambytt i badrummet" skulle införas i objektsbeskrivningen. Mäklaren beklagar att objektsbeskrivningen sammanblandats och att dessa inte varit likalydande i köparens respektive säljarens avtal. Mäklaren anser dock att förseelsen inte utgör något brott mot

god mäklarsed. Mäklaren vidgår vidare att hon informerat om att hon var med i föreningen och att detta skapande förtroende eftersom hon följaktligen kände föreningen väl. Detta borde ha gjort mäklaren tveksam till uppgiften. Klaganden anför vidare att man på grund av uppgiften om att stamrenovering var genomförd var beredd att gå längre i budgivningen och således betalat extra för lägenheten.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar att rättsläget är oklart beträffande en fastighetsmäklares möjligheter att förmedla i egen förening. Förhållandena torde kunna vara annorlunda om föreningen är stor och mäklaren ej varit aktiv i föreningen jämfört med om föreningen är liten och mäklaren aktivt deltagit i föreningens verksamhet. I den aktuella föreningen finns 117 lägenheter och den får därför betraktas som stor. Ansvarsnämnden beslutar att inte ta ställning i frågan om mäklarens möjlighet att genomföra förmedlingsarbete i den aktuella föreningen.

Fastighetsmäklare ska normalt kunna utgå ifrån de uppgifter som en säljare lämnar. Emellertid kan olika omständigheter föranleda att mäklaren antingen måste kontrollera uppgifterna eller vidarebefordra dessa som tveksamma eller osäkra. Sådana omständigheter kan föreligga om mäklaren är förtrogen med förmedlingsobjektet att kontrollskyldigheten kan utsträckas eller minskas. Detta ska bedömas med utgångspunkt i det enskilda fallet. En säljare som ingår i en bostadsrättsförenings styrelse får inte tillmätas större kunskaper om föreningens förhållanden än normala medlemmar. När en styrelseledamot eller ordförande säljer lägenheten ska enligt Ansvarsnämndens mening eventuella fakta- och uppgiftskontroller ske med annan i styrelsen än uppdragsgivaren själv. Anledningen härtill är den dubbla lojalitetssituationen, nämligen som styrelseledamot med krav att lämna korrekta uppgifter och som säljare vars informationsskyldighet kan påverkas av just försäljningssituationen.

Ansvarsnämnden konstaterar att mäklaren varit slarvig och begått allvarligt misstag. Mäklaren borde därvid varit aktiv för att utreda och så långt möjligt minimera eventuellt uppkommande skada. I det aktuella fallet är det dock inte klarlagt om ekonomisk skada har förorsakats av mäklarens slarv. Ansvarsnämnden beslutar därför lämna ärendet med att uttala viss kritik mot mäklarens förmedlingsarbete. *(Beslutsdatum 2006-11-29)*

AN 13/06

Ärendet avskrivet.

AN 14/06

Fråga om fastighetsmäklare brutit mot god fastighetsmäklarsed

Den anmälda fastighetsmäklaren blev kontaktad av en god man vilken hade förrättat bouppteckning efter den avlidne den 5 augusti 2004. Enligt ett skriftligen undertecknat förmedlingsuppdrag den 26 maj 2005 fick mäklaren i uppdrag av den avlidnes sambo att förmedla försäljning av en byggnad på ofri grund. Mäklaren upprättade en objektbeskrivning och vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder. Av objektbeskrivningen framgick att den avlidnes sambos namn angivits som nuvarande ägare till byggnaden. Byggnaden överläts till köparna, tillika klagandena, genom ett av parterna undertecknat köpekontrakt den 30 juni. Av köpekontraktet framgick, bland annat, att köpeskillingen uppgick till 1 125 000 kronor och att tillträde skulle ske enligt överenskommelse, dock senast den 15 augusti 2005, samt att köpet, enligt ett i köpekontraktet intaget förbehåll villkorats av att klagandena fick överta det för tomten gällande arrendekontraktet på oförändrade villkor. Av handlingarna i ärendet framgick att ett nytt arrendekontrakt upprättades med klagandena som arrendatorer den 28 juli 2005. Efter ansökan, som daterats den 2 augusti, från två av de fyra dödsbodelägarna förordnade tingsrätten i beslut den 1 september om att dödsboet skulle avträdas till en bouppteckningsman. Dödsbodelägarna hade som grund för ansökan bland annat uppgivit att två av delägarna agerade utan att de övriga informerades och att det kommit till deras kännedom att den avlidnes byggnad höll på att säljas. I en stämningsansökan, daterad den 15

november, stämde dödsboet klagandena angående talan om bättre rätt till byggnaden. Under sommaren 2006 ingicks en förlikning i målet, vilket bland annat innebar att klagandenas förvärv gick åter till dödsboet.

I anmälan till Ansvarsnämnden har klagandena anmält att fastighetsmäklaren agerat vårdslöst och i strid med god fastighetsmäklarsed. Klagandena har i huvudsak anfört följande till grund för anmälan: Mäklaren har trots sin vetskap om att objektet rätteligen tillhört dödsboet förmedlat det på uppdrag av den avlidnes sambo som uppdragsgivare. I den objektbeskrivning som mäklaren upprättat har den avlidnes sambo angetts som nuvarande ägare. Genom att lämna en felaktig uppgift om ägarförhållandena har mäklaren åsidosatt sina skyldigheter enligt lag. Mäklaren skall kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Genom att medverka till upprättandet av ett köpekontrakt där endast den avlidnes sambo angetts har mäklaren handlat i strid med god mäklarsed.

Mäklaren har bestritt att han underlåtit att fullgöra sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen vad avser frågan om vem som äger rätt att förfoga över objektet. Mäklaren har till grund härför i huvudsak anfört följande: Mäklaren hade tagit del av det aktuella testamentet enligt vilket den avlidnes sambo med fri förfoganderätt skulle överta all egendom, dvs. således även aktuell byggnad jämte arrendekontrakt. Mäklaren hade av den gode mannen vid två tillfällen fått beskedet att allt var klart och att den avlidnes sambo sålunda ensam ägde rätt att förfoga över objektet. Mot bakgrund av detta hade såväl objektbeskrivning som köpekontrakt utformats. Mäklaren ansåg att han har iakttagit sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen och i övrigt iakttagit god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämndens bedömning

För bedömningen av om fastighetsmäklaren åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagens regler eller i övrigt utfört sitt uppdrag i strid med god fastighetsmäklarsed har Ansvarsnämnden att ta ställning till om mäklaren brustit i sin kontrollskyldighet. Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen är mäklaren skyldig att kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Om en fastighet ägs av ett dödsbo åligger det mäklaren när förmedlingsuppdraget ingås att kontrollera att förmedlingsuppdraget erhållits från samtliga dödsbodelägare genom kontroll med den upprättade bouppteckningen.

Fastighetsmäklaren har uppgivit att han vid två tillfällen, dels i samband med att förmedlingsuppdraget ingicks och dels, inför kontraktstecknandet, fått beskedet från den gode mannen att allt var klart och att den avlidnes sambo således ägde rätt att förfoga över objektet.

Av den i ärendet ingivna bouppteckningen framgår att det fanns fyra dödsbodelägare antecknade och att skatteverket registrerade bouppteckningen den 1 april 2005. Enligt 23 kap 4 § ärvdabalken framgår att över arvskifte skall upprättas en handling som skrivs under av delägarna. Av 18 kap 1 § ärvdabalken följer att fram till dess att dödsboet skiftats förvaltas dödsboet enligt huvudregel gemensamt av dödsbodelägarna. Ansvarsnämnden anser det klarlagt i ärendet att vid den tidpunkt då mäklaren erhöll förmedlingsuppdraget förvaltades dödsboet av dödsbodelägarna gemensamt. Ostridigt är att endast en av dödsbodelägarna undertecknade förmedlingsuppdraget.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning har det ålegat mäklaren att kontrollera vilka som var dödsbodelägare och därmed behöriga att förfoga över förmedlingsobjektet enligt den upprättade bouppteckningen. Kontrollen skulle ha skett senast i samband med att mäklaren ingick förmedlingsuppdraget.

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall objektbeskrivningen, bland annat, innehålla uppgift om vem som äger rätt att förfoga över objektet. Av den i ärendet ingivna objektbeskrivningen framgår att den avlidnes sambo angivits som ägare till byggnaden. Den av mäklaren lämnade uppgiften är felaktig. Enligt god fastighetsmäklarsed åligger det mäklaren att lämna korrekta uppgifter.

Med anledning av vad som framkommit i ärendet anser Ansvarsnämnden att fastighetsmäklaren handlat i strid

med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed genom att inte kontrollera bouppteckningen. Ansvarsnämnden anser att det finns skäl att rikta kritik mot hur mäklaren utfört sitt uppdrag i förevarande avseende.

Med detta uttalande beslutar Ansvarsnämnden att lämna ärendet utan ytterligare åtgärd.
(Beslutsdatum 2006-11-29)

AN 15/06

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt ingått förmedlingsuppdrag avseende förmedling av samma fastighet.

Fastighetsmäklare B har vänt sig till Ansvarsnämnden för bedömning av fördelningen av provisionen mellan fastighetsmäklare A och B. Av handlingarna i ärendet framgår att A yrkat att 60% av provisionen skall tillfalla honom medan B yrkat att hela provisionen skall tillfalla B.

Av handlingarna i ärendet framgår att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 4 mars 2006 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt till och med den 4 juni 2006 varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid om 10 dagar. Av objektbeskrivningen framgick att uppdragsgivaren begärde 6,5 miljoner kronor eller högstbjudande för fastigheten. Provisionen avtalades enligt förmedlingsuppdraget att utgå med 2,50% inkl. moms av köpeskillingen.

Mäklare A marknadsförde fastigheten i dagspress vid tre tillfällen samt i två lokaltidningar. A hade drygt 25 enskilda visningar. A visade fastigheten för spekulanten C vid tre tillfällen. C lämnade bud på 5 miljoner kronor och 5,6 miljoner kronor, den 3 augusti. Uppdragsgivaren ville inte sälja under 6 miljoner kronor, vilket A förklarade för C. Uppdragsgivaren sade upp förmedlingsuppdraget med A enligt en skrivelse, daterad den 24 juli, med verkan från och med den 25 juli. Förmedlingsuppdraget upphörde att gälla från och med den 4 augusti.

A förklarade för C att förmedlingsuppdraget var uppsagt och rekommenderade C att kontakta fastighetsmäklare B.

I den spekulantlista som A överlämnade till uppdragsgivaren och B fanns 29 namn antecknade, däribland C.

Av handlingarna i ärendet framgår att fastighetsmäklare B fick i uppdrag den 4 augusti 2006 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt från och med den 5 augusti till och med den 4 november 2006, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid om 10 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 6 miljoner kronor. Provisionen avtalades att utgå med 2,50 % inkl. moms av köpeskillingen. I förmedlingsuppdraget fanns det en upplysning om att annan fastighetsmäklare tidigare anlitats för förmedling av objektet.

I ett mail av den 23 augusti efterfrågar B vilket provisionsanspråk A har för det fall att försäljning sker till C.

Av handlingarna i ärendet framgår att B upprättade sedvanlig objektbeskrivning och att genom B:s förmedling överlät uppdragsgivaren fastigheten till C genom ett av parterna undertecknat köpekontrakt den 13 september 2006. Köpeskillingen uppgick till 6 miljoner kronor. Tillträdesdag är avtalad till att ske senast den 15 december 2006.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet.

A träffade uppdragsgivaren i november 2005 och gick då igenom hela fastigheten. Uppdragsgivarens ambition var att få ut ett så högt pris som möjligt. A föreslog då att sondera marknaden hos olika hustillverkare eftersom

det faktum att fastigheten var på 27.000 kvm skulle attrahera den typen av fastighetsägare. Uppdragsgivaren tyckte detta var en god idé varpå A kontaktade kommunen, bygglovsarkitekten samt fem hustillverkare, varav en övervägde att lämna bud men avböjde. En annan hustillverkare var beredd att betala 8,5 miljoner kronor, men inför ett möte upplyste stadsarkitekten om att han inte kunde rekommendera en utbyggnad av större omfattning och att området inte var detaljplanereglerat eller att det i det korta perspektivet fanns sådana planer. A rekommenderade uppdragsgivaren att gå ut med en vanlig försäljning av fastigheten. A visade fastigheten för C tre gånger som varade om vardera 1,5 timmar. A gjorde med hjälp av byggnadsingenjör en planritning av fastigheten vilket tog betydande tid. A förklarade för C att säljaren minst ville ha 6 miljoner för att sälja fastigheten. C sa att de skulle överväga att höja budet över helgen. A förklarade att uppdraget var uppsagt och att det kommer att gå till en annan mäklare. A rekommenderade C att ta kontakt med den andra mäklaren, vilket C gjorde. Vid förfrågan från B om A:s provisionsanspråk kände sig A rådvill. Det var extremt kort tid från det att A lämnade uppdraget till dess att C gav sitt bud på 6 miljoner kronor. Den bild B har av hur A skött sitt uppdrag sammanfaller inte med den bild A har fått av samtal med uppdragsgivaren.

Fastighetsmäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet.

B övertog förmedlingsarbetet från A den 4 augusti 2006. Det högsta budet var då 5,6 miljoner kronor, vilket säljaren inte accepterade. Efter visningar med andra spekulanter, förhandlingar och besiktning skrevs köpeavtal den 13 september på vårt utgångspris, 6 miljoner kronor, med avdrag för radonsanering. Mot bakgrund av säljarens missnöje med hur arbetet sköttes av A samt att B har fått till stånd ett avslut på en nivå som är 400.000 kronor högre anser B att B:s erbjudande till A är väl generöst. Arbetet med detta uppdrag har varit väldigt omfattande.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-14) klargjort att det åligger en efterkommande mäklare att beakta den tidigare mäklarens anvisade spekulanter vid ingående av förmedlingsuppdrag. Handlingsplikten åligger i första hand den efterkommande mäklaren eftersom det är omfattningen av hans förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Detta ska ske antingen genom att man anger de spekulanter som framgår av en förteckning från den tidigare mäklaren eller om sådan förteckning saknas genom ett generellt undantagande. Med hänsyn till dessa regler ska rätten till provision i förevarande ärende prövas utan hänsyn till mäklare B:s ensamrättsavtal. Det innebär att allmänna provisionsrättsliga regler ska läggas till grund för bedömningen av vilken mäklare som uppfyller provisionskraven eller om det skall ske en fördelning av provisionen mellan fastighetsmäklarna.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler skall följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare skall vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren skall ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, att ett avtal om överlåtelse skall ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten samt att mäklaren skall ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och att det skall föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att förmedla uppdragsgivarens fastighet, att A anvisat spekulanten C för uppdragsgivarna under uppdragstiden och att överlåtelse skett till den av A anvisade spekulanten C. En förutsättning för att A skall erhålla provision är att det föreligger ett orsakssamband mellan mäklarens verksamhet och det ingångna avtalet. Ansvarsnämnden konstaterar därvid att det gått förhållandevis kort tid mellan A:s senaste anvisning och överlåtelseavtalet. Av handlingarna i ärendet har det framgått att A:s förmedlingsåtgärder lett till förhandlingar med C. Enligt Ansvarsnämndens bedömning föreligger det ett provisionsgrundande orsakssamband mellan A:s

förmedlingsåtgärder och det genom B ingångna överlåtelseavtalet. Skulle fastighetsmäklare A ensamt innehaft förmedlingsuppdraget för fastigheten skulle förutsättning för full provisionsrätt ha förelegat.

Ansvarsnämnden konstaterar samtidigt att B, sedan A:s uppdrag upphört att gälla, erhållit förmedlingsuppdrag med ensamrätt och att överlåtelse skett till C under den tid som B:s uppdrag var förenat med ensamrätt och till en köpeskilling som med 400.000 kronor översteg det pris som C varit villig att betala för fastigheten under A:s förmedling.

Ansvarsnämnden anser det klarlagt att B inte undantagit A:s spekulanter från sin ensamrätt, trots att B ägt vetskap om att A tidigare varit verksam att förmedla fastigheten.

Ansvarsnämnden beslutar att fördelning av provisionen ska ske med utgångspunkt från sedvanliga provisionskriterier och med bortseende från B:s ensamrätt. Med hänsyn härtill anser Ansvarsnämnden att fördela rätten till provision med 60% till A och 40% till B. Provisionen skall beräknas med utgångspunkt i B:s förmedlingsuppdrag eftersom detta var ikraft vid överlåtelse tillfället och på det pris som parterna överenskommit i köpekontraktet.

Med denna utgång beslutar Ansvarsnämnden att B skall erlägga hela skiljekostnaden på 4.000 kronor.
(Beslutsdatum 2006-11-29)

AN 16/06

Skiljenämndsärende; Fråga om rätten till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma fastighet.

Fastighetsmäklare A har i Ansvarsnämnden yrkat rätt till hela provisionen eventuellt med avdrag för skrivarvode till B på 5.000 kr inklusive moms. B har i sitt svaromål meddelat att provisionen bör fördelas lika mellan A och B.

Av handlingarna i ärendet framgår att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 15 september 2005 att förmedla försäljning av uppdragsgivarnas fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt till och med den 14 december 2005 varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid om 10 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 1.250.000 kronor. Provisionen avtalades att utgå med 5% av köpeskillingen, dock lägst 25.000 kronor inkl. moms.

A vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder och marknadsförde fastigheten i lokaltidningen och på Internet samt i en annonskampanj. A visade fastigheten vid fyra tillfällen. Efter en visning lämnar spekulanten C ett bud den 20 mars 2006 på 1.150.000 kronor vilket vidarebefordrades till uppdragsgivarna. Uppdragsgivarna lovade att återkomma när de diskuterat med varandra inbördes. A vidarebefordrade ett nytt bud på 1.160.000 kronor från en annan spekulant, vilket avvisades av uppdragsgivarna.

I e-post, daterad 11 april 2006, säger uppdragsgivarna upp förmedlingsuppdraget hos A och ber A skicka en spekulantlista via e-post till fastighetsmäklare B. Den 19 april översände A en spekulantlista till uppdragsgivarna där det fanns 13 namngivna personer, däribland C. A uppger i skrivelse till uppdragsgivarna, daterad den 19 april 2006, att C höjt sitt bud med 10.000 kronor och att det därmed fanns två spekulanter som bjöd 1 160.000 kronor. I e-post daterad den 31 mars önskar A besked om uppdragsgivarnas ställningstagande till C:s bud men får inte något svar.

Enligt ett förmedlingsuppdrag som är daterat den 15 april 2006 fick fastighetsmäklare B i uppdrag av uppdragsgivarna att från och med den 11 april till och med den 11 juni 2006 förmedla försäljning av fastigheten. I förmedlingsuppdraget angavs att den 11 april var den dag då B fick uppdraget vid e-post. Enligt

förmedlingsuppdraget fick B i uppdrag att förmedla fastigheten till ett lägsta pris av 1.250.000 kronor. Provisionen avtalades att utgå med 5% av köpeskillingen. I förmedlingsuppdraget fanns det en upplysning om att annan fastighetsmäklare A tidigare anlåtts för förmedlingsuppdraget och att A åtnjöt rätt att för de kunder A redan visat fastigheten utföra försäljningen förutsatt att A i förväg redovisat dessa namn för B. Från B:s förmedlingsuppdrag undantogs en namngiven person som tidigare privat framställt önskemål om att få köpa fastigheten.

Genom B:s förmedling överlät uppdragsgivarna fastigheten till C genom ett av parterna undertecknat köpekontrakt den 22 maj 2006. Köpeskillingen uppgick till 1.200.000 kronor.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet.

Vid A:s kontakter med uppdragsgivarna diskuterades prisläget. Uppdragsgivarna önskade ett pris omkring 1.400.000 kronor vilket A tyckte var för mycket. A enades med uppdragsgivarna om ett utgångspris på 1.250.000 kronor. A hade en allmän visning den 24 oktober och erhöll tre bud på 800.000, 900.000 kronor och 1 miljon kronor, vilka bud avvisades av uppdragsgivarna. Den 13 mars 2006 visade A fastigheten för C som direkt blev mycket intresserad. Den 20 mars återkom C och meddelade att deras bank hade satt en gräns för deras bud på 1 150.000 kronor. Budet överlämnades till en av uppdragsgivarna som skulle återkomma när han pratat med övriga delägare. Efter det att A meddelat C att de fått ett högre bud på 1.160.000 kronor meddelade C att de höjde budet till 1.160.000 kronor. Den 19 april meddelade A uppdragsgivarna att även C var beredd att köpa huset för 1.160.000 kronor och bifogade en spekulantlista. Den 18 maj ringde B upp A och meddelade att B sålt och skrivit kontrakt till ett pris på 1.200.000 kronor till C. B uppgav att B hade ordnat med mer lån till C. A undrade hur det gått till och kontaktade C den 22 maj. C meddelade då de skrivit kontrakt efter A:s samtal med B och att B inte alls varit behjälplig med att ordna lån utan att de helt själva fått ordna med högre lån. A anser att fastigheten sålts genom A:s försorg. B har ej bidragit till att affären blivit av.

Fastighetsmäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet.

En fastighetsmäklares roll är att bland annat att förmedla försäljning av fastigheter. B var medveten om att A hade förmedlingsuppdraget före B och att C varit på visning under A:s uppdragstid. Därför har B erbjudit del av arvodet vid försäljningen. B fick C att lägga ett högre bud. B fick säljaren att acceptera detta bud. Detta lyckades inte A med under sin uppdragstid. Hade köpet gjorts utifrån det bud som fanns när A hade uppdraget samt att även andra överenskommelser i köpekontraktet varit desamma hade situationen varit annorlunda. Uppdraget återkallades hos A eftersom, enligt säljaren, ingen affär kommit till stånd under en ganska lång tid.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar att rätten till provision ska bedömas enligt allmänna provisionsrättsliga regler, vilka regler är tillämpliga när fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt när överlåtelseavtalet ingicks.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, att ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten samt att mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och att det ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Av rättspraxis följer att HD i ett antal rättsfall fastslagit att ett provisionsgrundande orsakssamband kan presumeras föreligga om endast en mäklare har medverkat och överlåtelseavtal har slutits med den av mäklaren anvisade spekulanten. Om istället två mäklare har medverkat successivt efter varandra kompliceras situationen av att det i varje särskilt fall måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha varit orsaken till att överlåtelseavtalet kommit till stånd. I regel lär en sådan prövning leda till att provisionen

tillkommer den fastighetsmäklare som först anvisade spekulanten. Brister det i orsakssambandet mellan den första mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet blir bedömningen emellertid en annan.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att förmedla uppdragsgivarens fastighet, att A anvisat spekulanten C för uppdragsgivarna under uppdragstiden och att överlåtelse skett till den av A anvisade spekulanten C. En förutsättning för att A ska erhålla provision är att det föreligger ett provisionsgrundande orsakssamband mellan mäklarens förmedlingsåtgärder och det ingångna avtalet. Med hänsyn till vad som framgått av handlingarna i ärendet konstaterar Ansvarsnämnden därvid att A bedrivit ett aktivt förmedlingsarbete och att det har gått förhållandevis kort tid mellan A:s senaste anvisning och överlåtelseavtalet. Ansvarsnämnden konstaterar att B ingått förmedlingsuppdraget med uppdragsgivarna innan A:s uppdrag upphört att gälla. Enligt Ansvarsnämndens bedömning föreligger det ett provisionsgrundande orsakssamband mellan A:s förmedlingsåtgärder och det genom B ingångna överlåtelseavtalet.

Ansvarsnämnden konstaterar efter att ha tolkat innehållet i B:s förmedlingsuppdrag att B, inte med rättsligt bindande verkan, kan avtala om villkor i förmedlingsuppdraget med uppdragsgivaren som binder A.

Ansvarsnämnden beslutar att mäklare A är den av fastighetsmäklarna som är ensamt berättigad till provision. Nämnden beslutar vidare att den förlorande parten, mäklare B, ska erlægga hela skiljekostnaden på 4.000 kronor. (Beslutsdatum 2006-11-29)

AN 17/06

Fastighetsmäklares skyldigheter och rättigheter med anledning av vittnesförhör i domstol

I det aktuella ärendet har Kronofogdemyndigheten genom tvångsförsäljning enligt 8 kap. Bostadsrättslagen överlåtit klagandens bostadsrätt för en köpeskilling på 560.000 kronor. Försäljningen sker således på ansökan av bostadsrättsföreningen för reglering av bostadsrättshavarens skulder till föreningen. Den i ärendet anmälda mäklaren har i februari 2006 på uppdrag av bostadsföreningen värderat lägenheten till ett marknadsvärde på 625.000 kronor plus/minus 50.000 kronor. Mäklarens värdering är undertecknad 2006-03-08. Kronofogden har inför tvångsförsäljningen anlitat värderingsman, som värderat lägenheten till 625.000 kronor plus/minus 50.000 kronor. Värdeutlåtandet är daterat 2006-06-02. Vid den därefter följande exekutiva auktionen godtogs som köpeskilling 560.000 kronor. Klaganden har till tingsrätten anfört besvär över Kronofogdens beslut under yrkande att lägenheten skulle ha haft ett betydligt högre värde än det som vid auktionen godtagits av kronofogden.

Klaganden anför i ärendet att den anmälda mäklaren i anslutning till sin värdering muntligen skulle ha uppgivit att bostadsrätten kunde annonseras ut för ett utgångspris på 775.000 kronor och att ett lägsta pris på 750.000 kronor var ett rimligt pris. De lämnade uppgifterna har tillbakavisats av mäklaren som helt osanna eller felaktiga. Klaganden har därefter genom sitt ombud kallat mäklaren att vittna i tingsrätten i det överklagade ärendet. Syftet med vittnesmålet var att visa att mäklaren muntligen lämnat uppgifter om betydligt högre värden än det som antagits av kronofogden. Klaganden åberopar i enlighet med utsökningsbalken att kronofogden inte får godta ett bud om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan erhållas. I yttrande från kronofogdemyndigheten vidhålls myndighetens beslut.

I anledning av kallelse som vittne har den anmälda mäklaren tagit kontakt med klagandens ombud och begärt ersättning för inställelse. Ombudet å sin sida har begärt att mäklaren ska uttala sig om vad han avser att säga i anledning av vittnesmålet inför tingsrätten.

Ansvarsnämndens bedömning

Enligt rättegångsbalken gäller att ersättning till ett vittne som har åberopats av part skall betalas av parten. Vidare gäller att ett vittne har rätt att i förskott erhålla ersättning för kostnader till resa och uppehälle. Förskottet skall betalas av den som skall utge ersättning till vittnet. Ansvarsnämnden konstaterar vidare att ett vittne inte har någon generell skyldighet att uttala sig i förväg om vittnesmålets innehåll.

Med dessa uttalanden lämnar Ansvarsnämnden ärendet och konstaterar att mäklarens agerande ej står i strid mot god mäklarsed. (Beslutsdatum 2007-05-23)

AN 18/06

Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Av handlingarna i ärendet har framgått att mäklare A fick i uppdrag den 21 mars 2006 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt till och med den 21 juni 2006 varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid om 10 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 4,7 miljoner kronor. Provisionen avtalades att utgå med 3,5 % inklusive moms av den blivande köpeskillingen.

Mäklare A vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder. Fastigheten överläts av uppdragsgivarna till köparna genom ett undertecknat köpekontrakt den 22 maj 2006. Av köpekontraktet framgick att köpeskillingen uppgick till 4,875 miljoner kronor. Med stöd av ett i köpekontraktet intaget villkor om besiktning frånträdde köparna fastigheten efter besiktning.

Den 19 juli 2006 tar mäklaren emot ett bud på 4,2 miljoner kronor från spekulanten C, vilket vidarebefordrades till uppdragsgivarna. I ett brev till uppdragsgivarna bekräftade mäklare A att förmedlingsuppdraget upphört att gälla den 18 september 2006. Till brevet bifogade mäklare A en lista över spekulanterna. I brevet upplyste mäklaren om att för det fall att en av mäklaren anvisad spekulant enligt spekulantförteckningen blev aktuell för köp av fastigheten så bad mäklaren uppdragsgivarna om att i god tid kontakta mäklaren så att mäklaren kunde bistå med erforderliga handlingar kring försäljningen. I samma brev påminde mäklaren om att det kunde föreligga rätt för mäklaren till full förmedlingsprovision för det fall att försäljning skulle komma till stånd med en av mäklare A anvisad spekulant.

Den 25 september 2006 får mäklare B i uppdrag av uppdragsgivarna att förmedla försäljning av fastigheten. Mäklare B:s uppdrag var förenat med ensamrätt till och med den 24 december 2006 varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningsrätt om 10 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde ett utgångspris på 3,995 miljoner kronor. Provisionen avtalades inklusive moms till 2,75 % av köpeskillingen. I förmedlingsuppdraget fanns det en upplysning om att annan fastighetsmäklare tidigare anlitats för förmedling av objektet.

Mäklare B vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder.

Mäklare A blev kontaktad av spekulanten C som berättade att de undertecknat ett köpekontrakt på fastigheten. Genom mäklare B:s förmedling överlät uppdragsgivarna fastigheten till spekulanten C den 6 oktober 2006. Köpeskillingen uppgick till 4,2 miljoner kronor. Tillträdesdagen avtalades till att ske senast den 15 januari 2007. Genom ett tilläggsavtal sattes köpeskillingen ned till 4,090 miljoner kronor. B tillställde C en faktura på provisionen som uppgick till 100.000 kronor.

Mäklare A förväntade sig att B skulle höra av sig. Den november 2006 tog A kontakt med B eftersom A ansåg att han hade rätt till provisionen.

A har yrkat full provision.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet: spekulanten C deltog i en visning den 7 juni 2006 och lämnade därefter ett bud på fastigheten som uppgick till 4,2 miljoner kronor. Uppdragsgivarna uppgav dock för A att detta bud inte var intressant vilket A vidarebefordrade till C. På rekommendation av A utfördes en överlåtelsebesiktning av fastigheten den 9 augusti 2006. Därefter skedde ytterligare annonsering i Göteborgsposten den 28 augusti. Överlåtelsebesiktningen användes som underlag vid mäklare B:s förmedling. A har under 6 månaders tid utfört omfattande försäljningsarbete i form av besiktning, radongasmätning, annonsering, visningar m.m. C:s kännedom och intresse för fastigheten, deltagande i visning av densamma samt lämnande av bud är en direkt följd av A:s arbete. Det faktum att C endast cirka två veckor efter det att A:s förmedlingsuppdrag avslutats förvärvade fastigheten och det till samma belopp som de tidigare lämnat bud på visar att det föreligger ett orsakssamband mellan A:s arbete och överlåtelse av fastigheten. Uppdragsgivarna och C har fört förhandlingar genom A:s arbete i och med budgivningen. A är den mäklare som först anvisade C och han ska därför anses vara provisionsberättigad. Utifrån A:s lämnade uppgifter om budgivningen har A sammanfört uppdragsgivarna med C. Alldeles oavsett omständigheterna kring budgivningen bör A ändå vara den som får anses ha sammanfört uppdragsgivarna och C genom att C på grund av A:s insatser fått kännedom om fastigheten, fått information och besökt fastigheten och därigenom fått intresse för den. A har utfört huvuddelen av det väsentliga arbetet.

Fastighetsmäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet: mäklare B har rätt till hela provisionen då B i väsentlig utsträckning medverkat till försäljningen av fastigheten. C deltog i en visning av fastigheten den 7 juni 2006 och lämnade därefter ett skambud på fastigheten med ett par hundra under utgångspriset. C kunde inte tänka sig att betala mer för fastigheten än vad de redan erbjudit. De övergav därefter tanken på att köpa hus. Uppdragsgivaren har ingen minnesbild av att A skulle ha förmedlat ett bud på 4,2 miljoner kronor den 19 juli 2006. Att C skulle ha lämnat ett bud på 4,2 miljoner kronor framgår inte heller av A:s spekulantlista. Inför den förnyade försäljningen av fastigheten såg B till att uppdragsgivaren ombesörjde upprättande av dörr- och fönsterfoder, vissa lister, och trösklar samt slutförande av kök- och badrumsrenoveringar. B anlät tekniker för justering av ny ventilationsanläggning och tillsåg att ny radongasmätning gjordes den 12-17 oktober 2006. C begärde återgång av köpet men efter ytterligare förhandlingar överenskom uppdragsgivaren och C om att köpeskillingen skulle sättas ned med 110.000 kronor. Enligt B:s uppfattning var de av honom vidtagna åtgärderna en nödvändig förutsättning för att överlåtelsen skulle komma till stånd. Det föreligger ett otvetydigt orsakssamband mellan mäklare B:s arbete och överlåtelse av fastigheten.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (AN13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Mot den bakgrunden anser Ansvarsnämnden att det föreligger en skyldighet för efterkommande fastighetsmäklare att begära en spekulantförteckning och en motsvarande skyldighet för den första mäklaren att lämna förteckning. Handlingsplikten åligger i första hand den efterkommande mäklaren, eftersom det är omfattningen av hans förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det överensstämmer med god fastighetsmäklarsed att ingå förmedlingsuppdrag med ensamrätt utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Efterkommande mäklare ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta dessa spekulanter från sin ensamrätt. Ansvarsnämnden anser därför att man vid prövning av rätten till provision istället får bedömas efter allmänna provisionsrättsliga regler, vilka regler är tillämpliga om fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och det ska föreligga

ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och det ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Av rättspraxis följer att HD i ett antal rättsfall fastslagit att ett provisionsgrundande orsakssamband kan presumeras föreligga om endast en mäklare har medverkat och överlåtelseavtal har slutits med den av mäklaren anvisade spekulanten. Om istället två mäklare har medverkat successivt efter varandra kompliceras situationen av att det i varje särskilt fall måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha varit orsaken till att överlåtelseavtalet kommit till stånd. I regel lär en sådan prövning leda till att provisionen tillkommer den fastighetsmäklare som först anvisade spekulanten. Brister det i orsakssambandet mellan den första mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet blir bedömningen emellertid en annan.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att förmedla uppdragsgivarens fastighet, att fastighetsmäklare A anvisat spekulanten C för uppdragsgivarna under uppdragstiden och att överlåtelse skett till den av fastighetsmäklare A anvisade spekulanten C. En förutsättning för att fastighetsmäklare A ska erhålla provision är att det föreligger ett orsakssamband mellan mäklarens verksamhet och det ingångna avtalet.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning föreligger det ett provisionsgrundande orsakssamband mellan mäklare A:s förmedlingsåtgärder och det genom mäklare B ingångna överlåtelseavtalet.

Ostridigt i ärendet är att överlåtelse skett till spekulanten C under den tid som mäklare B hade uppdraget med ensamrätt. Ansvarsnämnden anser det klarlagt att fastighetsmäklare B inte undantagit mäklare A:s spekulanter från sin ensamrätt. Med hänsyn härtill och vad som framkommit i ärendet bedömer Ansvarsnämnden att mäklare A är ensam berättigad till hela provisionen.

Ansvarsnämnden beslutar att A är den av fastighetsmäklarna som är berättigad till full provision, dvs. 112.000 kronor. Nämnden beslutar vidare att den förlorande parten, mäklare B, ska erlägga hela skiljekostnaden på 4.000 kronor. (Beslutsdatum 2007-05-23)

AN 1/07

Fråga om mäklaren åsidosatt fastighetsmäklarlagens regler eller god fastighetsmäklarsed genom att inte upplysa om föreningens planer på ombildning.

Den anmälda fastighetsmäklaren fick den 12 oktober 2005 i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarnas bostadsrätt till lägenheten i bostadsrättsföreningen. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till den 6 januari 2006 varefter det löpte tills vidare utan ensamrätt. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 1.950.0000 kronor. Mäklaren vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder.

Bostadsrätten till lägenheten överläts till klaganden genom ett av parterna undertecknat överlåtelseavtal den 20 oktober 2005. Av överlåtelseavtalet framgick att köpeskillingen uppgick till 2.315.000 kronor och att tillträde skulle ske senast den 31 januari 2006.

Innan tillträdet får klaganden kännedom om att det fanns planer på att ombilda bostadsrättsföreningen till äganderätt. Ombildning skedde aldrig.

I anmälan till Ansvarsnämnden har klaganden anfört att mäklaren brustit i utförandet av sitt uppdrag genom att inte ha lämnat information om föreningens långt framskridna planer på ombildning till äganderätt. Mäklarens agerande har orsakat klaganden advokatkostnader. Till grund för anmälan har klaganden i huvudsak

anfört följande: vid kontraktsskrivningen frågade klaganden om det fanns planer på ombildning eftersom de var tämligen vanliga, varvid en av säljarna svarade att några bostadsrättsmedlemmar hade visat sådant intresse, men det var allt. Utifrån detta besked förvärvade klaganden bostadsrätten. Om föreningens långt framskridna planer på ombildning blev klaganden varse i mitten av december 2005. En ombildning skulle ha medfört att klaganden behövt låna ytterligare 930.000 kronor. Bankens preliminära besked till klaganden var att ytterligare lån inte skulle kunna beviljas. Mäklaren förmedlade även försäljningen av klagandens bostad och var medveten om klagandens prekära situation. Klaganden nödgades anlita en advokat för att reda ut situationen. Under utredningen av ärendet framkom det att mäklaren haft information om utbildningsplanerna eller i vart fall besked om sådana planer. Mäklaren har haft att upprätta en korrekt och rättvisande objektbeskrivning. Mäklaren har haft en kontroll- och informationsplikt vid utförandet av uppdraget.

Den anmälda mäklaren har tillbakavisat klagandens påståenden. Mäklaren har till grund för sitt bestridande i huvudsak anfört följande: vid intaget av bostadsrätten uppgav säljaren att det fanns en tynande diskussion om en eventuell ombildning till äganderätt. Några beslut om ombildning fanns inte. Säljarens påstående konfirmerades av föreningens svar till mäklaren. Under tiden som förmedlingen pågick framkom inget till mäklaren som föranledde honom att undersöka en eventuell ombildning mer ingående. Klaganden kallades till ett möte den 14 december 2005 och inför detta möte talade klaganden med säljaren och förklarade för honom varför klaganden var positiv till en ombildning. Påståendet att föreningen hade långt framskridna planer på ombildning är inte riktigt. Såväl säljaren som mäklaren uppfattade diskussionen om ombildning endast som en diskussion och den kände klaganden till.

Ansvarsnämndens bedömning

Av handlingarna i ärendet har det framgått att mäklaren kände till att det fördes en diskussion om ombildning till äganderätt redan vid intaget av bostadsrätten. Av vad som framkommit i utredningen av ärendet konstaterar Ansvarsnämnden att det är klarlagt att föreningen svarat mäklaren att diskussion fördes om ombildning till äganderätt.

Ostridigt är att mäklaren inte informerat om pågående diskussion om ombildning i objektbeskrivningen. Med hänsyn till att frågan var av mycket stor betydelse för klaganden får Ansvarsnämnden särskilt påpeka att det ålegat mäklaren enligt god fastighetsmäklarsed att upplysa om den pågående diskussionen om ombildning i objektbeskrivningen.

Ansvarsnämnden beslutar att stanna vid detta påpekande och lämnar ärendet utan åtgärd.
(Beslutsdatum 2007-05-23)

AN 2/07

Fråga om provision

Klaganden hade marknadsfört sin fastighet på blocket för 650.000 kronor. Klaganden blev kontaktad av mäklaren som erbjöd sig att förmedla klagandens fastighet, vilket klaganden blev intresserad av.

Den 21 juni 2006 fick mäklaren i uppdrag att förmedla försäljning av klagandens, tillika uppdragsgivare, fastighet. I förmedlingsuppdraget var avtalat en provision om 0 kronor upp till en köpeskillning på 650.000 kronor och med 20 % på överstigande belopp. Minimiprovisionen uppgick till 35.000 kronor inklusive moms. Kostnader för marknadsföringspaket uppgick till 9.900 kronor.

Mäklaren vidtog sedvanliga marknadsföringsåtgärder.

Fastigheten överläts därefter genom ett av klaganden och köparen undertecknat köpekontrakt den 2 augusti

2006. Enligt köpekontraktet uppgick köpeskillingen till 830.000 kronor. Tillträde avtalades att ske senast den 31 oktober 2006. Köpebrev upprättades den 31 oktober 2006.

Av § 17 köpekontraktet framgick att köpet villkorades av att klaganden erhöll förhandsbesked om byggnadslov senast den 31 oktober 2006 och att köparen erhöll beslut om rätt att anlägga avloppsanläggning på fastigheten senast den 31 oktober 2006. Av klausulen framgick att om inte båda villkoren uppfylldes skulle köpet återgå i sin helhet.

Den 30 oktober 2006 undertecknade klaganden och köparen ett tilläggsavtal där villkoret i § 17 köpekontraktet förlängdes till den 22 december 2006 samtidigt som parterna kom överens om att sänka den avtalade köpeskillingen från 830.000 kronor till 780.000 kronor på grund av att köparen förhandlade ned köpeskillingen. Förhandsbeskedet meddelades före den 22 december 2006.

Mäklaren tillställer klaganden en faktura på provisionen med förfallodag den 9 augusti 2006. Fakturabeloppet uppgår till 45.900 kronor inklusive moms och avser dels provision som beräknats på köpeskillingen 830.000 kronor, dels kostnaden för marknadspaketet.

Klaganden har i anmälan till Ansvarsnämnden anmält att provisionen borde beräknas på det nedsatta beloppet, 780.000 kronor, och inte på det högre eftersom det är den lägre summan som mäklaren lyckats sälja fastigheten till.

Mäklaren har bestritt klagandens anmälan och yrkat på att provisionen skall utgå med 45.900 kronor. Mäklaren har till grund för sitt bestridande i huvudsak anfört följande: I och med att förhandsbesked meddelades före den 22 december 2006 har det intagna villkoret i § 17 köpekontraktet uppfyllts och då föreligger rätt till provision. Att säljaren och köparen kommit överens om att sänka köpeskillingen påverkar inte mäklarens avtal med uppdragsgivaren.

Ansvarsnämndens bedömning

Ostridigt är att köpebrev undertecknats den 31 oktober 2006. Köpet har därigenom blivit definitivt genom köpeskillingens erläggande. Ansvarsnämnden konstaterar att köpebrevet inte upprepat villkoren i köpekontraktet, vilket är en förutsättning för att villkoren fortfarande skall kunna åberopas av parterna.

Ansvarsnämnden konstaterar att fakturan på provisionen förföll till betalning redan den 9 augusti 2006 innan villkoren för köpets fullbordan och bestånd uppfyllts. Ansvarsnämnden konstaterar därvid att provisionen grundar sig på den högre köpeskillingen vilket inte är korrekt. Ansvarsnämnden konstaterar att provisionen rätteligen skall beräknas utifrån den lägre köpeskillingen.

Ansvarsnämnden finner skäl att rikta kritik dels mot att fakturan på provisionen förfallit till betalning innan samtliga villkor för köpets fullbordan och bestånd uppfyllts och att dels villkoren i köpekontraktet inte tagits med i köpebrevet.

Med dessa påpekanden beslutar Ansvarsnämnden att lämna ärendet utan ytterligare åtgärd.
(Beslutsdatum 2007-05-23)

AN 3/07

Fråga om mäklaren haft förmedlingsuppdrag

Av handlingarna i ärendet framgår att den anmälda mäklaren fick den 16 juni 2006 i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. I förmedlingsuppdraget var avtalat en förmedlingsprovision på 3 % inklusive moms samt att för det fall att den slutliga köpeskillingen övergick det begärda priset skulle en bonus

på 15 % utgå till mäklaren på det överstigande beloppet. För förmedlingsuppdraget avtalades som utgångspris 7,495 miljoner kronor. Uppdraget löpte tills vidare och var förenat med ensamrätt till den 17 september 2006.

Bredvid och i direkt anslutning till uppdragsgivarens fastighet fanns klagandens, tillika uppdragsgivare i detta ärende, fastighet på vilken det fanns uppfört ett ridhus och en ridhusanläggning med stall för 16 hästar samt en paddock. Fastigheten med dess anläggningar nyttjades av uppdragsgivaren. På uppdragsgivarens fastighet fanns ett bostadshus med dubbelgarage.

Mäklaren vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder och marknadsförde de båda fastigheterna tillsammans som en komplett enhet. Genom två separata köpekontrakt undertecknade av klaganden respektive uppdragsgivaren i egenskap av säljare överläts fastigheterna till köparen den 23 oktober 2006. Av köpekontrakten framgick att köpeskillningarna uppgick till 3,9 miljoner kronor respektive 2,8 miljoner kronor. Köpebrev upprättades för respektive fastighet och undertecknades av parterna den 2 januari 2007.

Av ingivna handlingar i ärendet framgår att mäklaren den 21 november 2006 i en handling kvitterat att mäklaren kontant tagit emot 201.000 kronor inklusive moms från säljarna avseende överenskommen förmedlingsprovision för de båda fastigheterna.

I sin anmälan till Ansvarsnämnden har klaganden krävt att mäklaren skall återbetala den icke överenskomna provisionen på 84.000 kronor och därvid anfört att mäklaren utan någon form av överenskommelse, vare sig skriftligen eller muntligen, tillskansat sig beloppet ur handpenningen. Klaganden har vidare anfört att mäklaren i flera avseenden inte uppfyllt god mäklarsed. Klaganden har till grund för sin anmälan i huvudsak anfört följande: i början av juni 2006 var uppdragsgivarens situation sådan att bedömning gjordes att hon på sikt skulle få svårt att fortsätta med hästar varför beslut fattades att anläggningen måste avvecklas. Eftersom de båda fastigheterna tillsammans utgjorde en mycket exklusiv och helt komplett ridanläggning blev följden att de båda fastigheterna måste säljas tillsammans. Mäklaren hade inte informerat eller kallat klaganden för att skriva ett förmedlingsuppdrag för klagandens fastighet. Klaganden, liksom uppdragsgivaren, var därför av den tron att mäklarföretaget ansåg och betraktade försäljningen av klagandens fastighet endast som en ringa och kompletterande del och därför skulle ingen förmedlingsprovision utgå för denna fastighet. Några andra krav har enligt klaganden heller aldrig framställts eller begärts från mäklaren. Utan någon information eller föravisering gjorde mäklarföretaget ett avdrag för provisionen även för klagandens fastighet, vilket innebar 84.000 kronor på klagandens försäljningssumma om 2,8 miljoner kronor. Klaganden har vidare anfört att vid den avslutande kontraktsskrivningen i banken den 2 januari 2007 hade klaganden själv tagit fram samtliga handlingar för att avsluta affären för klagandens egen fastighet eftersom det inte fanns något förmedlingsuppdrag för mäklaren för denna. Mäklaren vägrade då att genomföra den totala affären. Klaganden blev då under vittnes närvaro tvingad att skriva under de handlingar som mäklaren tagit fram.

Mäklaren har bestritt klagandens klagomål i sin helhet och har med bestämdhet hävdatt att han agerat på ett korrekt sätt. Mäklaren har till grund för sitt bestridande i huvudsak anfört följande: muntligt avtal om klagandens fastighet fanns givetvis och till samma procentsats som uppdragsgivarens. Förmedlingsuppdraget är genomgången med båda uppdragsgivarna där provisionsfrågorna dryftades. Totalsumman fanns dessutom upptagen i förmedlingsuppdraget. Han har genomfört visningar, telefonsamtal, möten och kontraktsskrivningar med båda parter längs hela resan. Mäklaren förklarade att han är utsedd att slutföra allt för parternas räkning och givetvis behöver ha allas namnteckningar på likvidavräkning och köpebrev. Klaganden hävdade då att han minsann inte skriver på och uppmanade köparna att inte skriva på. Klaganden skriver på och hävdar att han blivit tvingad till detta.

Ansvarsnämnden bedömning

Av handlingarna i ärendet framgår att de båda fastigheterna marknadsförts tillsammans och att det funnits en muntlig överenskommelse mellan mäklaren och klaganden att båda fastigheterna skulle förmedlas till försäljning som en enhet. Ansvarsnämnden anser det därvid klarlagt att mäklaren haft uppdrag att förmedla

klagandens fastighet och att mäklaren ägt rätt att uppbära provision. Ansvarsnämnden förutsätter att en analog tillämpning av förmedlingsuppdragets villkor har förutsatts även för den andra fastigheten.

Ansvarsnämnden lämnar klagandens anmälan utan åtgärd. (Beslutsdatum 2007-05-23)

AN 4/07

Fråga beträffande mäklarens skyldigheter vid förmedling av bostadsrätt och särskilt vid uppkommen skada och redovisning av deponerade medel.

Den fastighetsmäklare som erhållit förmedlingsuppdraget och därmed också är ansvarig fastighetsmäklare utnyttjar en kollega som medhjälpare efter överenskommelse med uppdragsgivaren vid visning. Visningarna som sker en söndag och en efterkommande måndag sker i form av öppna, allmänna visningar. Syftet med den typen av visningar är i första hand att just visa bostadsrätten och därefter, i mån av tid och möjlighet, besvara frågor. Ansvaret att besvara frågor från intresserade spekulanter åligger i första hand den ansvarige mäklaren och om denne inte är närvarande får frågorna vidarebefordras till denne.

Det görs också i ärendet gällande av klaganden att mäklaren inte informerat säljaren om vilken inredning som ingår i överlåtelsen. Säljaren har inte yttrat sig i ärendet och därför föreligger inte någon uppgift om säljaren kände till eller vilken information som lämnats i ärendet. Påståendet i denna del från klaganden ska därför lämnas utan avseende. Klaganden har också gjort gällande att mäklaren inte kunde presentera en acceptabel dokumentation beträffande att bostadsrätten inte var pantsatt. Det kan konstateras att det saknas uttryckliga bestämmelser om pantsättning av bostadsrätter. Därför tillämpas främst vissa föreskrifter i skuldebrevslagen. Avgörande för att en panträtt ska gälla i förhållande till utomstående, dvs. sakrättsligt skydd, är att bostadsrättsföreningen i fråga underrättats om pantsättningen. När en underrättelse har skett är föreningen enligt lag skyldig att anteckna detta i lägenhetsförteckningen. Det anses därför i praxis tillräckligt att i samband med ingående av överlåtelseavtal redovisa ett utdrag ur lägenhetsförteckningen.

Överlåtelseavtal undertecknas den 27 januari 2006 beträffande bostadsrätten. Tillträde var överenskommet till den 1 mars samma år. I början av februari 2006 erhöll den anmälda mäklaren uppgift om att en vattenskada inträffat i lägenheten. Skadan bestod i att vatten trängt in från lägenheten ovanför. Den 14 februari skedde ett byggmöte i lägenheten då omfattningen av skadan skulle konstateras samt vilka åtgärder som föreningen skulle vidta för att åtgärda skadan, eftersom föreningen var ansvarig för händelsen. Den 17 februari blev köparna medlemmar i bostadsrättsföreningen och den 3 mars upprättades tilläggsavtal beträffande överlåtelsen där man överenskom om nedsättning av köpeskillingen samt att 150.000 kronor skulle deponeras på klientmedelskonto hos mäklaren. Det beslutades också att tillträdesdagen oförändrat skulle vara den 1 mars 2006. Depositionen på 150.000 kronor ska enligt avtalet mellan köpare och säljare säkerställa att lägenheten överlämnas i avtalat skick. Ytterligare ett avtal om depositionen upprättades samma dag och syftet med det avtalet var att lämna instruktioner till depositarien beträffande utbetalning av depositionsbeloppet. I det avtalet har tillagts att om återställandeåtgärderna i bostadsrätten inte är avslutade senast den 30 juni 2006 ska nedsättning om 25.000 kronor per påbörjad månad utbetalas av säljaren till köparen. Ersättning kan utgå under högst 6 månader och ska tas från det deponerade beloppet. Av avtalet framgår också att om tvist uppstår om vem som har rätt till deponerade beloppet ska detta kvarstå på depositariens klientmedelskonto fram till dess att lagakraftvunnen dom eller skriftligt förlikningsavtal föreligger mellan parterna.

Klaganden har anfört att brister förelegat i redovisning av ränta beträffande deponerat medel och att dessa utbetalats alltför sent. Det kan konstateras att slutbesiktning av reparationsarbetena i bostadsrätten skedde den 26 september och enligt klagandens uppgift tillställdes ansvarig mäklare protokollet den 2 oktober. Den ansvarige mäklaren har lämnat uppgiften att detta kom den 11 oktober. Genom kontakter med köpare och säljare framkom också att dessa hade olika uppfattning om hur medlen skulle fördelas, varvid mäklaren hänvisade till att utbetalning ej kunde ske då det enligt avtal överenskommit att om tvist uppkom beträffande

medlen skulle dessa kvarstå på klientmedelskontot till dess tvisten lösts. Klagandena gjorde gällande att bland annat en läckande torktumlare skulle ersättas ur deponerade medel. Den 23 december presenterade mäklaren ett förslag om utbetalning av klientmedel. Besked från båda parter om godtagande av förslaget inkom de första dagarna 2007. Den 10 januari 2007 utbetalades kapitalbeloppet men inte räntan, eftersom besked beträffande räntans storlek inte erhöles från kontoförande bank. I avvaktan på besked från banken lämnades en skriftlig beräkning och redovisning av räntan. Mäklaren erbjöd sig att ersätta torktumlaren i samband med uppgörelsen beträffande klientmedlet. Av misstag belastades kostnaderna för torktumlaren klientmedlet. När felet upptäcktes rättades det snarast.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar inledningsvis att det dröjsmål som skett beträffande utbetalning av klientmedlen med hänsyn till tvisten mellan köpare och säljare inte kan läggas mäklaren till last. Att utbetalningen, sedan parterna kommit överens, tar någon vecka och särskilt i samband med ett årsskifte kan inte anses vara i strid med god mäklarsed. Beträffande redovisning av ränta kan inledningsvis konstateras att fastighetsmäklare normalt har ett klientmedelskonto gemensamt för samtliga klientmedel som deponeras hos mäklaren. Detta innebär normalt att ränteberäkningen sker av mäklare på sätt som framgår av den preliminära redovisningen. I det aktuella fallet har mäklaren dock öppnat ett särskilt klientmedelskonto för depositionen, vilket möjliggör att kontot kan avstämmas av bank, vilket också skedde och redovisades så snart kontoutdraget kom mäklaren till handa. När det gäller frågan om fel på torktumlaren är det en fråga som i första hand ska lösas direkt mellan köpare och säljare. Det förhållandet att mäklaren medverkar är en extra service utöver mäklarens skyldigheter. Misstaget beträffande kostnaden för torktumlaren har rättats och skada har inte uppkommit för någondera parten. Tvärtom har mäklaren bekostat torktumlaren. Eftersom något uppsåt att tillägna sig medlen från klientmedlet inte kan anses ha förelagat från mäklarens sida kan saken lämnas utan åtgärd.

Slutligen har parterna haft olika uppfattning om den uppkomna vattenskadan medfört rätt för säljaren till hävning och/eller skadestånd. Frågan regleras på sedvanligt sätt i överlåtelseavtalet. Det saknas anledning för Ansvarsnämnden i ärendet när fråga är om att bedöma god mäklarsed också att pröva säljarens respektive köparens rättigheter och skyldigheter.

Fastighetsmäklarens skadeståndsskyldighet regleras i mäklarlagen. Skadeståndsskyldighet föreligger för ren förmögenhetsskada. Då någon sådan skada inte framgår av eller föreligger i ärendet ska begäran om skadestånd avvisas. Ansvarsnämnden konstaterar att mäklaren inte kan anses ha brutit mot god mäklarsed och ärendet lämnas därför utan vidare åtgärd. *(Beslutsdatum 2007-05-23)*

AN 6/07

Fråga om god fastighetsmäklarsed

Denna dag har skrivelse inkommit från klagandens ombud med begäran om vilandeförklaring av ärendet, då parterna träffat en villkorad förlikning om återgång av köp, vilken är avhängig bl a av att köpeskillingen återbetalas senast den 15 oktober 2007.

Ansvarsnämnden vilandeförklarar ärendet till nästkommande möte. *(Beslutsdatum 2007-05-23)*

AN 7/07

Fråga om mäklaren handlat i strid med god fastighetsmäklarsed

Den 2 november 2006 fick den anmälda mäklaren i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarnas fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt till och med den 1 februari 2007 och löpte därefter vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid om 10 dagar. I förmedlingsuppdraget var avtalat en förmedlingsprovision

om 2,95 % inklusive moms inklusive ett valt marknadspaket. Av avtalet framgår vidare att överenskommet utgångspris var 3.675.000 kronor.

Mäklaren lät säljarna fylla i en frågelista, upprättade objektbeskrivning och vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder.

Fastigheten överläts till klagandena, tillika köpare, genom ett av parterna undertecknat köpekontrakt den 19 november 2006. Köpeskillingen uppgick till 4,3 miljoner kronor.

I början av december 2006 kontaktade klagandena kommunen för att ansöka om bygglov. Klagandena fick besked från kommunen om att slutbevis inte utfärdats för fastigheten eftersom det kvarstod vissa kompletterande åtgärder att vidta. Kommunen upplyste samtidigt om att när de kompletterande åtgärderna utförts skulle slutbevis utfärdas, men att bostaden ändå kunde tas i bruk.

Med anledning av kommunens besked upprättade mäklaren ett tilläggsavtal till köpekontraktet som undertecknades av parterna den 1 mars 2007 där parterna överenskom om att deponera 30.000 kronor på mäklarens klientmedelskonto i avvaktan på att slutbevis erhållits från kommunen. När slutbevis erhållits avtalades att deponerade medel skulle överföras till säljarnas konto och i annat fall att beloppet skulle tillfalla köparen om inte slutbevis erhållits innan den 30 juni 2007.

Efter köpet upplyste den ena uppdragsgivaren mäklaren om att han hade en skuld till kronofogdemyndigheten. Mäklaren informerade klagandena om detta samt att en del av köpeskillingen skulle redovisas direkt till kronofogdemyndigheten. När klagandena därefter kontaktade kronofogdemyndigheten fick klagandena reda på att halva fastigheten var utmätt sedan juli 2006.

Av handlingarna i ärendet framgår att en del av köpeskillingen redovisats till kronofogdemyndigheten på tillträdesdagen och att kronofogdemyndigheten samma dag meddelade att utmätningen skulle avnoteras.

I anmälan till Ansvarsnämnden har klagandena yrkat om att få prövat om mäklarens hantering av förmedlingen varit förenlig med fastighetsmäklarlagens regler och god fastighetsmäklarsed samt Mäklarsamfundets etiska regler. Till grund för yrkandet har klagandena i huvudsak anfört följande: mäklaren har inte till fullo tagit sitt ansvar i frågan om bygglov/slutbevis för fastigheten samt undanhållit viktig information rörande fastighetens utmätning. Klagandena har inte blivit korrekt företrädna och utsatta för grov kränkning. Kränkningen har bestått i att klagandena upplevt att de ofrivilligt försattes i en situation där de riskerade att bli bostadslösa och att de riskerade att inte få bolån från banken för det nya huset.

Mäklaren har bestritt vad klagandena anfört. Mäklaren har till grund för sitt bestridande i huvudsak anfört följande: vid tiden för kontraktets undertecknande framkom inte något som utvisade att fastigheten var utmätt för den ena av uppdragsgivarens hälftendel. Utdrag från Lantmäteriverkets fastighetsregister samma dag före kontraktsskrivningen visar att någon anteckning inte var gjord vid det tillfället. Säljaren har inte uppgivit i mäklarens frågelista att slutbevis saknats. Någon skyldighet att mera ingående kontrollera bygghandlingarna har inte en fastighetsmäklare.

Ansvarsnämndens bedömning

Ostridigt är att Lantmäteriverkets fastighetsutdrag inte innehåller någon notering om att fastigheten är utmätt. Av handlingarna i ärendet anser Ansvarsnämnden att det är klarlagt att mäklaren inte kände till att fastigheten var utmätt när köpekontraktet undertecknades.

Ostridigt är att frågelistan inte innehåller någon uppgift om att slutbevis saknas.

Vid en samlad bedömning av ärendet konstaterar Ansvarsnämnden att mäklaren inte handlat i strid med

fastighetsmäklarlagens regler eller god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd. (Beslutsdatum 2007-05-23)

AN 8/07

Fråga om mäklaren agerat i strid med god fastighetsmäklarsed genom att inte närvara på besiktning

Den anmälda mäklaren fick den 27 juli 2006 i uppdrag att förmedla försäljning av klagandenas, tillika uppdragsgivare, fastighet. Förmedlingsuppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 27 oktober 2006, varefter det löpte vidare utan ensamrätt. I förmedlingsuppdraget var avtalat en provision om 3,75 % inkl. moms. Av förmedlingsuppdraget framgår vidare att utgångspriset för fastigheten överenskommit till 3.295.000 kronor. Mäklaren vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder. Köpekontrakt undertecknades av klagandena och köparna den 23 augusti 2006. Köpeskillingen uppgick till 3.435.000 kronor. Tillträde avtalades till den 1 november 2006 då även köpebrev upprättades.

Förmedlingsprovision utgick med 137.400 kronor inklusive moms, vilket klagandena betalade till fastighetsmäklaren.

I sin anmälan till Ansvarsnämnden har klagandena anfört att de ifrågasatt om det skall utgå full provision till mäklaren. Klagandena har till grund för sin anmälan i huvudsak anfört följande: klagandena kontaktade mäklaren och en bidragande orsak att klagandena valde att slutligen ge mäklaren uppdraget vara att mäklaren berättade att han tar hand om hela husaffären, t ex att mäklaren alltid är med på alla besiktningar. Köparna och besiktningsmannen var på plats på utsatt tid. Efter några minuter ställdes frågan var mäklaren var. Den ena av klagandena blev orolig eftersom det här var precis vad klaganden fasat för; att själv behöva svara på frågor om huset som hon inte kunde och som i förlängningen skulle kunna göra köparna villrådiga och tveksamma. Istället fick klaganden ge ett tvivelaktigt och okunnigt intryck. Klagandena ställde sig själva frågan om de nu skulle betala 137.400 kronor för en tjänst som de inte var helt nöjda med, för en nonchalans som i förlängningen kunde äventyrat affären och en tjänst som inte utförts.

Mäklaren har bestritt att han lämnat löfte om att vara med under hela besiktningen. Mäklaren har till grund för sitt bestridande i huvudsak anfört följande: mäklarna brukar inte vara med på inledningen av besiktningen, dvs. då besiktningsmannen går igenom förutsättningarna för besiktningen med beställaren. Från det att besiktningen inleddes var mäklaren hela tiden tillgänglig per telefon.

Ansvarsnämndens bedömning

Ostridigt är att mäklaren deltagit under en del av tiden som besiktningen av fastigheten pågick. En fastighetsmäklare är dock inte skyldig enligt fastighetsmäklarlagens regler att delta vid besiktningen av en fastighet eller annat förmedlingsobjekt. Ansvarsnämnden anser inte att det är visat i ärendet att mäklaren lämnat en utfästelse om att delta i besiktningen.

Vid en samlad bedömning av ärendet anser inte Ansvarsnämnden att mäklaren agerat i strid med fastighetsmäklarlagens regler eller god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämnden lämnar ärendet utan åtgärd. (Beslutsdatum 2007-05-23)

AN 9/07

Fråga om mäklarens uppgift i objektbeskrivningen är en utfästelse

Den anmälda mäklaren hade i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens bostadsrätt. Mäklaren

upprättade en objektbeskrivning och vidtog sedvanliga marknadsföringsåtgärder.

Av objektbeskrivningen framgick under rubriken "Rumsbeskrivning etc" bland annat följande: *"Fastigheten: Byggnadsår 1901-1902. Hiss planeras vilket kommer finansieras i samband med försäljning av vindar. I samband med detta kommer avgiften att sänkas till ca 6.000 kr och med detta planeras även att befintliga balkonger mot gård skall utökas i vinkel utanför köksfönstren".*

Klagandena, tillika förvärvare av bostadsrätten, förvärvade bostadsrätten genom ett av parterna undertecknat överlåtelseavtal den 15 mars 2004. Av överlåtelseavtalet framgick att köpeskillingen uppgick till 7,125 miljoner kronor och att tillträde avtalades att ske till den 15 maj 2004.

I anmälan till Ansvarsnämnden har klagandena anmält att mäklaren brustit i sina förpliktelser som mäklare och god fastighetsmäklarsed och därmed vållat klagandena en ekonomisk skada avseende den uteblivna balkongen som uppskattades till skäliga 100.000 kronor. Till grund för anmälan har klagandena i huvudsak anfört följande: en förutsättning för köpet var de utfästelser som mäklaren lämnade avseende den balkong som skulle byggas till den redan befintliga balkongen. Härutöver skulle ett franskt fönster från köket ut till den planerade balkongen byggas. De utfästelser som mäklaren gjorde angående balkongbyggnationen skedde vid minst 4 tillfällen och under visningarna. Såsom mäklaren framställde det var det helt klart att en balkong och hiss skulle byggas som en uppenbar och integrerad del av hela renoveringen och ombyggnaden av fastigheten. Med tanke på klagandenas brist på erfarenhet borde mäklaren rimligen ha reserverat sig på något sätt t ex informerat om att bygglovsprövningarna inte var avslutade eller i vart fall inte låtit klagandena tro att de gjorde en bra affär på så sätt att de senare, efter köpet, skulle få en värdehöjande balkong.

Mäklaren har bestritt klagandenas anmälan i sin helhet. Till grund för bestridandet har mäklaren i huvudsak anfört följande: det har gått mer än tre år sedan överlåtelsen. Det är inte riktigt att mäklaren utfäst byggande av balkong eller franskt fönster. Av objektbeskrivningen framgick att föreningen planerade hiss och balkongbyggnation. Mäklaren har inte utfäst något annat än att det fanns planer på vissa byggnationer.

Ansvarsnämndens bedömning

Ostridigt i ärendet är att den exakta ordalydelsen i objektbeskrivningen inte ger uttryck för annat än att det "planeras" balkongbyggnation. Ansvarsnämnden konstaterar att uppgiften om planerad balkongbyggnation är alltför vag för att den skall anses utgöra en utfästelse.

Ansvarsnämnden anser det inte visat i ärendet att mäklaren på annat sätt genom sitt agerande skulle ha givit sådana konkreta uttalanden att de utgör en utfästelse om balkongbyggnation.

Vid en samlad bedömning av ärendet anser inte Ansvarsnämnden att mäklaren åsidosatt fastighetsmäklarlagens regler eller god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd. (Beslutsdatum 2007-05-23)

AN 10/07

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Fastighetsmäklare A har hänskjutit tvisten om förmedlingsprovision till Ansvarsnämnden och yrkat rätt till full provision.

Av handlingarna i ärendet har framgått att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 2 augusti 2006 att förmedla försäljning av uppdragsgivarnas fastighet. Uppdraget löpte tills vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid

på tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 2.500.000 kronor. Provisionen avtalades att utgå med 4 % av den blivande köpeskillingen inklusive moms.

Mäklare A vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder. A vidarebefordrade ett bud på 2,2 miljoner kronor till uppdragsgivarna. Spekulanterna hoppade dock av förhandlingarna. Utöver dessa lämnade spekulanten C ett bud på 2,1 miljoner kronor. Den 7 november 2006 säger uppdragsgivarna upp förmedlingsuppdraget med A. A bekräftar uppsägningen av förmedlingsuppdraget i en skrivelse daterad den 16 november 2006. Till skrivelsen har A bifogat en förteckning över de spekulanter som A anvisat. A upplyser uppdragsgivarna om att om någon av dem i förteckningen skulle köpa, däribland C, så hade A rätt till provision och informerade samtidigt om att det var viktigt att en ny mäklare blir upplyst om detta så att inte uppdragsgivarna blir drabbade av dubbla provisionsanspråk.

A arbetar vidare med uppdraget under uppsägningstiden och den 16 november vidarebefordrar A ett bud från en annan spekulant på 2,3 miljoner kronor vilket accepteras av uppdragsgivarna utan att avtal blir skrivet.

Den 11 december kontaktade A spekulanterna C vilka då meddelade att de blivit kontaktade av mäklare B som upplyste C om att B nu tagit över.

Den 23 november 2006 fick fastighetsmäklare B i uppdrag av uppdragsgivarna att förmedla försäljning av fastigheten. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 22 februari 2007 varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid på tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 2,350 miljoner kronor. Provisionen avtalades att utgå med 4 % av den blivande köpeskillingen inklusive moms. Lägsta provision var 12.500 kronor inklusive moms. I förmedlingsuppdraget fanns det en upplysning om att annan fastighetsmäklare tidigare anlitats för förmedling av objektet.

Mäklare B vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder vilket ledde till budgivning. Köpekontrakt upprättades genom mäklare B:s förmedling och undertecknades av C och uppdragsgivarna den 28 december 2006. Köpeskillingen uppgick till 2,370 miljoner kronor. Tillträdesdagen avtalades att ske senast den 1 mars 2007.

Fastighetsmäklare A har i anmälan till Ansvarsnämnden i huvudsak anfört följande.

Under hösten annonserades fastigheten lokalt 3 gånger. Visning skedde vid 16 tillfällen. I mitten av oktober sänktes utgångspriset till 2,4 miljoner kronor. C var seriöst intresserad men ett villkor för köpet var att C fick arbete. Den 4 december 2006 visade A på nytt fastigheten för C som nu fått arbete. A kontaktade C och meddelade att han har ett bud från den andra spekulanten på 2,3 miljoner kronor. C meddelade att de är mycket intresserade och sannolikt kommer med ett högre bud.

Fastighetsmäklare B har i anmälan till Ansvarsnämnden i huvudsak anfört följande.

Mäklare B blir kontaktad av uppdragsgivarna eftersom inget hände med deras försäljning, bara en massa visningar. Efter någon vecka återkom uppdragsgivarna och hade bestämt sig för att byta mäklare. Förmedlingsuppdraget vad vid detta tillfälle uppsagt med mäklare A. Vid intaget presenterade uppdragsgivarna mäklare A:s spekulantlista och bekräftelsen på mäklare A:s uppsägning av vilken det framgick att det fanns två spekulanter, troliga köpare. Han har hela tiden arbetat efter att dessa två spekulanter var undantagna från ensamrätten, tyvärr inte skriftligen namngivna i förmedlingsuppdraget.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (AN 13/00) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Mot den bakgrunden anser Ansvarsnämnden att det föreligger en skyldighet för efterkommande fastighetsmäklare att begära en spekulantförteckning och en motsvarande skyldighet för den första mäklaren att lämna förteckning.

Handlingsplikten åligger i första hand den efterkommande mäklaren, eftersom det är omfattningen av hans förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det överensstämmer med god fastighetsmäklarsed att ingå förmedlingsuppdrag ensamrätt utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Efterkommande mäklare ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta dessa spekulanter från sin ensamrätt. Ansvarsnämnden anser därför att man vid prövning av rätten till provision istället får bedöma efter allmänna provisionsrättsliga regler, vilka regler är tillämpliga om fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och det ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Av rättspraxis följer att HD i ett antal rättsfall fastslagit att ett provisionsgrundande orsakssamband kan presumeras föreligga om endast en mäklare har medverkat och överlåtelseavtal har slutits med den av mäklaren anvisade spekulanten. Om istället två mäklare har medverkat successivt efter varandra kompliceras situationen av att det i varje särskilt fall måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha varit orsaken till att överlåtelseavtalet kommit till stånd. I regel lär en sådan prövning leda till att provisionen tillkommer den fastighetsmäklare som först anvisade spekulanten. Brister det i orsakssambandet mellan den första mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet blir bedömningen emellertid en annan.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att förmedla uppdragsgivarens fastighet, att fastighetsmäklare A anvisat spekulanten C för uppdragsgivarna och att överlåtelse skett till den av fastighetsmäklare A anvisade spekulanten C. En förutsättning för att fastighetsmäklare A ska erhålla provision är att det föreligger ett orsakssamband mellan mäklarens verksamhet och det ingångna avtalet.

Ansvarsnämnden konstaterar därvid att överlåtelseavtalet ingåtts förhållandevis kort tid efter det att A:s förmedlingsuppdrag upphörde att gälla. Enligt Ansvarsnämndens bedömning föreligger det ett provisionsgrundande orsakssamband mellan mäklare A:s förmedlingsåtgärder och det genom mäklare B ingångna överlåtelseavtalet.

Ostridigt i ärendet är att överlåtelse skett till spekulanten C under den tid som mäklare B hade uppdraget med ensamrätt. Genom mäklare B:s medverkan har köpet ingåtts till en köpeskilling som var 270.000 kronor högre än det bud som A erhöll från C.

Ansvarsnämnden anser under rådande omständigheter att det är skäligt att fördela provisionen mellan mäklarna med hälften vardera.

Nämnden beslutar vidare att kostnaderna för skiljeförfarandet ska fördelas lika med hälften vardera mellan mäklarna. *(Beslutsdatum 2007-05-23)*

AN 5/07

Fråga om konkurrerande provisionsanspråk

Fastighetsmäklare A har vänt sig till Ansvarsnämnden och yrkat på att få rätt till den av uppdragsgivarna

utbetalda provisionsersättningen till fastighetsmäklare B. Fastighetsmäklare B har i sin tur tillbakavisat mäklare A:s krav och själv framställt anspråk på hela provisionsersättningen.

Av handlingarna i ärendet framgår att mäklare A fick i uppdrag den 25 augusti 2006 att förmedla försäljning av uppdragsgivarnas fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt till och med den 25 oktober 2006, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid om tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 9,975 miljoner kronor. Provisionen avtalades att utgå med 3,75 % upp till 10 miljoner kr och 5 % på belopp därutöver. Vidare avtalades att om uppdragsgivaren av någon anledning skulle bryta avtalet var mäklaren berättigad till en ersättning för nedlagda kostnader motsvarande 10 % av det beräknade totala arvodet.

Mäklare A marknadsförde fastigheten i första hand genom att bearbeta särskilt utvalda kunder genom matchning mot det egna spekulantregistret där krav och önskemål mycket noggrant kartlagts. Marknadsföringen skedde genom direktkontakt med potentiella kunder vilka fick presentationer via e-post. Fastigheten marknadsfördes därutöver även på Hemnet och mäklarens egen hemsida på Internet samt i viss mindre utsträckning i dagstidningar.

Mäklare A anordnade ett antal personliga visningar, däribland för spekulanten C, tillika köpare, vilken var intresserad av att förvärva fastigheten för 8,5 miljoner kronor. A upplyste C om att säljarna inte var beredda att godta budet eftersom de hade avvisat ett bud på samma nivå som C:s. C förklarade då för A att han inte var beredd att sträcka sig längre i budgivningen.

A fortsatte förmedlingsåtgärderna och annonserade fastigheten på en helsida i Dagens Industri. A överenskom med säljarna om att sänka utgångspriset från tidigare 11,5 miljoner kronor till 9,975 miljoner kronor. En ny spekulant lämnade ett bud på 9 miljoner kronor, vilket inte accepterades av säljarna som via e-post den 31 oktober 2006 lämnade ett motbud på 9,1 miljoner kronor. I samband med att förmedlingsuppdraget löpte ut översände A en förteckning över spekulanter, visningar och lagda bud till säljarna.

Den 8 november 2006 tecknade uppdragsgivarna ett nytt förmedlingsuppdrag med mäklare B. Av förmedlingsuppdraget framgår att uppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 7 februari 2007 och att det därefter löpte tills vidare utan ensamrätt om inte ny ensamrättsperiod dessförinnan avtalats. Under den tid som avtalet löpte tills vidare gällde en ömsesidig uppsägningstid om 10 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 9.250.000 kr. I förmedlingsuppdraget var avtalat en provision om 2.25 % inkl moms av köpeskillingen.

Uppdragsgivarna upplyste mäklare B om att annan mäklare anlåtats tidigare.

Under den tid som B innehade förmedlingsuppdraget med ensamrätt förvärfvar C fastigheten från uppdragsgivarna genom ett mellan parterna undertecknat köpekontrakt den 5 januari 2007. Köpeskillingen uppgick till 8,7 miljoner kronor. Köpebrev upprättades den 31 januari 2007.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande:

A har anvisat C under uppdragstiden. A har visat fastigheten för 9 familjer som varit intresserade av att förvärva fastigheten. Några allmänna visningar har inte förekommit utan alla visningar har varit selektivt inriktade på köparfamiljer som redan innan visning, genom det material som de erhållit genom A:s försorg, givit uttryck för en vilja att förvärva fastigheten. A visade fastigheten för C och A hade innan visningen varit och värderat C:s lägenhet för att ge C ett underlag för vilken nivå som C skulle kunna tänka sig att förvärva fastigheten för. Efter A:s visning den 17 oktober var C intresserad av fastigheten till ett belopp om 8,5 miljoner kronor. Då detta bud redan lagts av annan spekulant samt förkastats av uppdragsgivarna informerades C om detta förhållande av A. A har haft ett förmedlingsuppdrag, A har anvisat C under avtalstiden och det har relativt kort tid därefter

tecknats avtal om köp med den anvisade spekulanten C. Detta medför att A uppfyller de kriterier som måste vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare skall äga rätt till avtalad förmedlingsprovision. Den tid som löpt mellan A:s anvisning och B:s överlåtelseavtal är så pass kort att det får anses uppenbart att det föreligger ett orsakssamband mellan A:s anvisning av C och det slutliga köpeavtalet. B har genom sitt agerande satt uppdragsgivaren i en riskfylld situation med risk för dubbla provisioner. B borde antingen ha undantagit A:s anvisade spekulanter från ensamrättsavtalet eller alternativt kontaktat A för att söka nå en lösning mellan konkurrerande mäklare.

Fastighetsmäklare B har i huvudsak anfört följande:

Mäklare B vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder som bestod i annonsering i lokalpress och på Hemnet. Mäklare B erfor att köparna visats fastigheten av mäklare A, men köparen förnekar bestämt att han skulle ha lagt något bud på 8,5 miljoner kronor. Köparen sade sig emellertid kunna vara intresserad av ett förvärv på prisnivån 8-8,5 miljoner kronor. Köparen erhöll vidare informationen att det inte var aktuellt med en försäljning av fastigheten på den nivå köparen indikerat. B rekommenderade som lämpligt utgångspris 8,5 miljoner kronor men säljarna insisterade på ett utgångspris på 9,250 miljoner kronor då man tyckte att sänkningen annars vore för stor. Det visade sig emellertid att utgångspriset var för högt varför säljarna och mäklare B enades om att sänka utgångspriset till 8,5 miljoner kronor. Ett flertal intressenter kontaktade mäklare B däribland spekulanten C som visades fastigheten två gånger. Säljarna meddelade B att de hade bestämt sig för att en överlåtelse skulle vara "helt låst" innan den 31 januari 2007. I annat fall skulle säljarna avstå från att sälja fastigheten. C hade vid den tidpunkten nått en principöverenskommelse med spekulanten till C:s bostadsrätt vilket gjorde att C kunde acceptera de av säljarna ställda villkoren. Mot bakgrund av att C funnits angiven på den spekulantlista som A översänt till säljarna övervägde B huruvida A kunde anses ha anvisat C. Efter genomgång med säljarna var B:s uppfattning att A inte kunde anses ha anvisat C. A:s uppdrag avsåg försäljning på en helt annan prisnivå vilken C avböjt. A har inte anvisat C utan försäljningen har i sin helhet kommit till stånd genom C:s förmedling.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-14) klargjort att det åligger en efterkommande mäklare att beakta den tidigare mäklarens anvisade spekulanter vid ingående av förmedlingsuppdrag. Handlingsplikten åligger i första hand den efterkommande mäklaren eftersom det är omfattningen av hans förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Detta ska ske antingen genom att man anger de spekulanter som framgår av en förteckning från den tidigare mäklaren eller om sådan förteckning saknas genom ett generellt undantagande. Med hänsyn till dessa regler ska rätten till provision i förevarande ärende prövas utan hänsyn till mäklare B:s ensamrättsavtal. Det innebär att allmänna provisionsrättsliga regler ska läggas till grund för bedömningen av vilken mäklare som uppfyller provisionskraven eller om det skall ske en fördelning av provisionen mellan fastighetsmäklarna.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler skall följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare skall vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren skall ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, ett avtal om överlåtelse skall ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten, mäklaren skall ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och det skall föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och det ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att förmedla uppdragsgivarens fastighet, att A anvisat spekulanten C under uppdragstiden och att överlåtelse skett till den av A anvisade spekulanten C. En förutsättning för att A skall erhålla provision är att det föreligger ett

orsakssamband mellan mäklarens verksamhet och det ingångna avtalet. Ansvarsnämnden konstaterar därvid att det gått kort tid mellan A:s anvisning och överlåtelseavtalet. Ansvarsnämnden anser det klarlagt att A nedlagt omfattande förmedlingsarbete. B:s arbete kan därför inte isolerat tillmätas sådan betydelse att det orsakat att överlåtelse kommit till stånd. Enligt Ansvarsnämndens bedömning föreligger det ett provisionsgrundande orsakssamband mellan A:s förmedlingsåtgärder och överlåtelseavtalet.

Ansvarsnämnden anser det klarlagt att B inte undantagit A:s spekulanter från sin ensamrätt, trots att B ägt vetskap om att A tidigare varit verksam att förmedla fastigheten. Ansvarsnämnden beslutar att fördelning av provisionen ska ske med utgångspunkt från sedvanliga provisionskriterier och med bortseende från B:s ensamrätt.

Ansvarsnämnden beslutar att mäklare A är den av fastighetsmäklarna som är ensamt berättigad till provision.

Provisionen skall beräknas med utgångspunkt i B:s förmedlingsuppdrag eftersom detta var ikraft vid överlåtelse tillfället och på det pris som parterna överenskommit i köpekontraktet. B:s provision uppgick till 195.750 kronor inklusive moms.

Med denna utgång beslutar Ansvarsnämnden att B skall erlägga hela skiljekostnaden på 4.000 kronor.
(Beslutsdatum 2007-11-20)

AN 11/07

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Fastighetsmäklare A har hänskjutit tvisten om förmedlingsprovision till Ansvarsnämnden och yrkat rätt till full provision.

Av handlingarna i ärendet har framgått att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 26 februari 2007 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget löpte med ensamrätt till och med den 26 maj 2007, varefter uppdraget löpte utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid på tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 2,4 miljoner kronor eller det högre eller lägre pris som uppdragsgivaren och mäklaren kom överens om. Provisionen avtalades att utgå med 2,95 % av blivande köpeskilling.

Mäklare A vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder. A visade fastigheten vid två tillfällen varav spekulanten C, tillika köpare, besökte en av dem. Uppdragsgivaren sade upp förmedlingsuppdraget hos A, vilket godkändes av A. A upplyste samtidigt uppdragsgivaren om att han gjorde anspråk på provisionen vid en eventuell försäljning till någon av de anvisade spekulanterna. På uppmaning av A skickade uppdragsgivaren uppsägningen med e-post daterad den 18 april 2007. Några dagar därefter tillställde A uppdragsgivaren en spekulantlista där tre personer fanns namngivna, däribland C.

Den 21 maj 2007 fick fastighetsmäklare B i uppdrag att förmedla försäljning av fastigheten. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 4 juni 2007, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid om 10 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 2,4 miljoner kronor. Istället för provision avtalades ett fast arvode att utgå med 55 000 kronor inkl. moms. Förmedlingsuppdraget innehöll en upplysning om att annan fastighetsmäklare inte tidigare anlitas för förmedling av objektet.

Enligt uppdragsgivarens önskemål marknadsförde B fastigheten endast mot det egna mäklarföretagets spekulantregister. B genomförde två enskilda visningar vilket ledde till budgivning.

Genom B:s förmedling överlät uppdragsgivaren fastigheten till C genom ett av parterna undertecknat köpekontrakt den 23 maj 2007. Köpeskillingen uppgick till 2 635 000 kronor. Köpebrev upprättades den 15 augusti 2007.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet.

A frågade hur C bodde och om C var intresserad av en värdering av deras bostad. C svarade att de redan gjort klart med en mäklare som senare visade sig vara just mäklare B. Eftersom ingen av spekulanterna var intresserade av att lägga något bud föreslog A för uppdragsgivaren att antingen lägga ut fastigheten till fast pris eller att avvakta. Uppdragsgivaren svarade att A skulle ta bort annonseringen, avvakta och inte göra något mer. Kort därefter fick uppdragsgivaren oerhört bråttom med att säga upp förmedlingsuppdraget och uppgav att de inte längre skulle sälja. A gick då med på att säga upp uppdraget. A upplyste dem samtidigt om att A gjorde anspråk på provisionen vid en eventuell försäljning till någon av de anvisade spekulanterna. A bad uppdragsgivaren att även maila en skriftlig uppsägning. Några dagar senare fick uppdragsgivaren spekulantlistan från A. Till A:s förvåning någon dag senare ringde mäklare B och undrade hur statusen var på denna försäljning. A svarade att uppdragsavtalet var uppsagt och att säljarna fått en spekulantlista samt att A gjorde anspråk på provisionen vid försäljning till eventuellt anvisade spekulanter. Ytterligare någon vecka senare ringde B till A och talade om att fastigheten var såld och att C fanns med på A:s spekulantlista. B frågade A hur han ställde sig till ersättningen. A svarade att han ville ha ersättning enligt gällande uppdragsavtal mellan honom och uppdragsgivaren alternativt att det kunde jämkas så att B fick en del för kontraktsskrivningen. B motsatte sig detta och ville inte på något sätt förhandla och komma överens om provisionen då A erbjöd sig att B skulle få motsvarande belopp som en kontraktsskrivning uppgick till. A ansåg att man borde lägga stor vikt vid att säljarna forcerade fram en uppsägning och som skäl uppgivit att de inte skulle sälja. Enligt A låg det nära till hands att tro att mäklarföretaget (där B arbetade) haft ett egenintresse då de kunnat sätta en låg provision på säljarens fastighet som de sedan täckt upp med en försäljning av C:s fastighet. B:s omsorgsplikt och handlingsplikt gentemot säljarna kan då ifrågasättas.

Fastighetsmäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet.

Säljaren var mycket angelägen om att snabbt sälja sitt hus och förmedlingsuppdraget kom därför att avse endast en begränsad tidsperiod. Enligt säljaren fick inte B annonsera ut fastigheten, utan bara kontakta de personer som B hade i spekulantregistret. Säljaren var av den uppfattningen att huset riskerade att bli "sönderannonserat". B tog kontakt med A för att höra hur statusen var på detta objekt. Att det skulle finnas någon spekulant som A ansåg sig provisionsberättigad för nämndes inte, tvärtom var A:s besked till B att intresset var iskallt för huset i nuvarande skick och för det pris som säljaren önskade få ut. Enligt B föreföll A:s önskan om att få erhålla provision helt och hållet en efterhandskonstruktion sedan B genomfört ett omsorgsfullt försäljningsarbete. Enligt B var det aldrig fråga om för säljaren att huset inte skulle säljas. Däremot var besvikelsen över A:s insats mycket stor. Enligt B var detta säljarens besked till B och den enda orsaken till att uppdragsavtalet med A sades upp. B kontaktade två familjer från mäklarföretagets spekulantregister som hade anmält intresse för den aktuella radhustypen. B genomförde därefter enskilda visningar med båda dessa familjer där de i lugn och ro och under hur lång tid de önskade kunde besöka huset. Efter budgivning mellan dessa två familjer ingicks senare avtal där C köpte fastigheten för 2 635 000 kronor. Det har inte funnits några som helst tankar kring en följdförsäljning när arvodet diskuterades med säljaren eller inför en försäljning av fastigheten till C. B har anfört att han på alla sätt agerat korrekt i detta ärende och genom en gedigen fastighetsmäklarinsats lyckats sälja det radhus som A inte lyckats sälja.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Mot den bakgrunden anser Ansvarsnämnden att det föreligger en skyldighet för efterkommande fastighetsmäklare att begära en spekulantförteckning och en motsvarande skyldighet för den första mäklaren att lämna en förteckning. Handlingsplikten åligger i första hand den efterkommande mäklaren, eftersom det är omfattningen av hans förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner.

Ansvarsnämnden anser inte att det överensstämmer med god fastighetsmäklarsed att ingå förmedlingsuppdrag med ensamrätt utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Efterkommande mäklare ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta dessa spekulanter från sin ensamrätt. Ansvarsnämnden anser därför att man vid prövning av rätten till provision istället får utgå från allmänna provisionsrättsliga regler, vilka regler är tillämpliga om fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och det ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och det ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Av rättspraxis följer att HD i ett antal rättsfall fastslagit att ett provisionsgrundande orsakssamband kan presumeras föreligga endast om en mäklare har medverkat och överlåtelseavtal har slutits med den av mäklaren anvisade spekulanten. Om istället två mäklare medverkat successivt efter varandra kompliceras situationen av att det i varje särskilt fall måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha varit orsaken till att överlåtelseavtalet kommit till stånd. I regel lär en sådan prövning leda till att provisionen tillkommer den fastighetsmäklare som först anvisade spekulanten. Brister det i orsakssambandet mellan den första mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet blir bedömningen emellertid en annan.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet, att fastighetsmäklare A anvisat spekulanten C för uppdragsgivaren under uppdragstiden och att överlåtelse skett till den av fastighetsmäklare A anvisade spekulanten C. En förutsättning för att fastighetsmäklare A ska erhålla provision är att det föreligger ett orsakssamband mellan mäklarens verksamhet och det ingångna avtalet.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning föreligger det ett provisionsgrundande orsakssamband mellan mäklare A:s förmedlingsåtgärder och det genom mäklare B ingångna överlåtelseavtalet. Ansvarsnämnden konstaterar därvid att köpekontrakt ingåtts kort tid efter det att A:s förmedlingsuppdrag upphörde att gälla.

Ostridigt i ärendet är att överlåtelse skett till spekulanten C under den tid som mäklare B hade uppdraget med ensamrätt. Ansvarsnämnden anser det klarlagt att fastighetsmäklare B inte undantagit mäklare A:s spekulanter från sin ensamrätt. Med hänsyn härtill och vad som framkommit i ärendet bedömer Ansvarsnämnden att A är ensamt berättigad till hela provisionen.

Ansvarsnämnden beslutar att A är den av fastighetsmäklarna som är berättigad till full provision. Nämnden beslutar vidare att den förlorande parten, mäklare B, ska erlägga hela skiljekostnaden på 4.000 kronor.
(Beslutsdatum 2008-05-20)

AN 12/07

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Fastighetsmäklare A erhåller förmedlingsuppdrag på den aktuella fastigheten den 14 december 2006. Uppdraget löper med ensamrätt till den 15 mars 2007 och därefter utan ensamrätt och upphör, efter uppsägning, den 24 april 2007. Under förmedlingstiden genomförs sedvanliga förmedlingsåtgärder, bland

annat en omfattande tidningsannonsering. Aktiviteterna leder fram till att de blivande köparna visas fastigheten, förhandlingar förs beträffande köp och bud lämnas inledningsvis på 4,5 miljoner kronor och därefter en nivå på 5 miljoner. Under förhandlingarna och budgivningerna framkommer att säljaren upprättat ett servitut, daterat den 1 januari 2007, som belastar förmedlingsobjektet genom att restriktioner införs till skydd för utsikten mot väster och sydväst från bakomliggande härskande fastighet. Enligt en i ärendet bifogad objektsbeskrivning har servitutet till skydd för utsikten inskrivits 2007-03-08. Med anledning av informationen om servitutet avbröt de blivande köparna förhandlingarna.

I samband med mäklare A:s bekräftelse av uppsägningen av förmedlingsuppdraget översändes en spekulantförteckning, daterat 25 april 2007, som består av 11 namngivna intressenter. Av dessa kan fyra stycken, med hänsyn till deras köpintresse, anses vara fullvärdiga spekulanter. I den gruppen ingår de blivande köparna som angivits med namn, telefonnummer och kommentarer bland annat beträffande budgivning.

Mäklare B erhåll förmedlingsuppdrag den 14 maj 2007. Genom vidtagen marknadsföring erhöles kontakt med ett tiotal intresserade bland vilka ingick de blivande köparna. Dessa lämnade inledningsvis ett bud på 5 miljoner kronor, men budet höjdes sedermera till 5,5 miljoner. Ansvarsnämnden noterar att A:s spekulantlista bifogats mäklare B:s förmedlingsuppdrag utan att spekulanterna undantagits från mäklare B:s ensamrätt. Köpekontrakt beträffande fastigheten undertecknas den 16 juni 2007 och till en överenskommen köpeskilling av 5,5 miljoner kronor. Mäklare B har begärt och erhållit ett arvode på 150.000 kronor för sitt förmedlingsarbete och när mäklare A får kännedom om överlåtelsen kontaktar mäklare A mäklare B för att åstadkomma en uppgörelse beträffande provisionen. Mäklare B tillbakavisar dock mäklare A:s begäran om en uppgörelse.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande uttalande, AN 13/00, redovisat grunder och riktlinjer för hur konkurrerande provisionsanspråk ska bedömas. I ett fall som föreliggande åligger det mäklare B att kontakta mäklare A för att mäklarna om möjligt ska kunna träffa en överenskommelse om provisionen. Det åligger vidare mäklare B att från sin ensamrätt undanta de spekulanter som mäklare A förbehållit sig rätten till provision för om ett köp skulle komma att genomföras. Praktiskt innebär förfarandet att sedvanliga provisionskriterier ska läggas till grund för bedömningen av respektive mäklares rätt till provision. Vid en sammantagen bedömning kan Ansvarsnämnden konstatera att mäklare A under sin uppdragstid anvisat den blivande köparen. Bud har avgivits vilket visar att mäklare A:s förmedlingsarbete orsakat ett aktivt köpintresse. Detta innebär att mäklare A är berättigad till förmedlingsprovision. Mäklare A har yrkat på att erhålla provision med 2 % på köpeskillingen, vilket överensstämmer med överenskommelsen i förmedlingsuppdraget. Mäklare B har i sitt förmedlingsuppdrag överenskommit med uppdragsgivaren om en fast provision på 150.000 kronor inklusive moms. Ansvarsnämnden konstaterar att mäklare A inte kan erhålla mer än yrkat belopp, vilket innebär att mäklare A av den aktuella provisionen ska erhålla 110.000 kronor inklusive moms. Med hänsyn till att det i ärendet föreligger ett depositionsavtal beträffande handpenning och att det i avtalet anges att mäklaren efter överenskommelse ska ha rätt att tillgodogöra sig avtalad provision ur de deponerade medlen får förutsättas att mäklare B fakturerat och erhållit 150.000 kronor i provision. Ansvarsnämnden beslutar därför att mäklare B omgående mot erhållande av faktura är skyldig att betala 110.000 kronor till mäklare A.

Nämnden beslutar vidare att den förlorande parten, mäklare B, ska erlägga hela skiljekostnaden på 4.000 kronor. (Beslutsdatum 2008-05-20)

AN 13/07

Fråga om mäklaren handlat i strid med god fastighetsmäklarsed i samband med budgivning

Den anmälda mäklaren fick den 5 juni 2007 i uppdrag att förmedla försäljning av klagandens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt till och med den 4 september 2007 och löpte därefter vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid om 10 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris

3,2 miljoner kronor. Förmedlingsprovision avtalades att utgå med 4 % inkl moms av den blivande köpeskillingen.

Fastighetsmäklaren vidtog sedvanliga marknadsföringsåtgärder och genomförde visningar löpande med intressenter som hörde av sig till mäklaren. Efter visningarna mottog mäklaren enligt budgivningslistan bud från spekulanterna S, Y, J och N. N lämnade det högsta budet på 3,25 miljoner kronor. Mäklaren vidarebefordrade N:s bud till klaganden som avvisade budet eftersom hon inte längre var beredd att sälja fastigheten till det priset. Mäklaren vidarebefordrade klagandens besked till N som då höjde sitt eget bud till 3,5 miljoner kronor under villkor av att budet antogs genast och att andra inte fick möjlighet att bjuda emot. Klaganden accepterade N:s nya bud varpå N förvärvade fastigheten från klaganden genom ett av parterna undertecknat köpekontrakt den 9 augusti 2007. Köpeskillingen uppgick till 3,5 miljoner kronor. Tillträdesdagen avtalades till den 15 augusti 2007 eller enligt överenskommelse.

I ett e-post meddelande till mäklaren daterat den 12 augusti meddelade klaganden bland annat att "Det undertecknade köpeavtalet får ej användas för att genomföra köpet." Av e-postmeddelandet framgick att klaganden hade blivit kontaktad av tre spekulanter B, F och Y, som varit förtvivlade över att de inte fått tillfälle att fullfölja budgivningen.

I anmälan till Ansvarsnämnden har klaganden yrkat att Ansvarsnämnden ska granska mäklarens agerande och vidta erforderliga åtgärder mot mäklaren samt därutöver yrkat att Ansvarsnämnden överlämnar ärendet till Mäklarsamfundets Disciplinnämnd och till Fastighetsmäklarnämnden. Till grund för yrkandet har klaganden i huvudsak anfört följande: mäklaren har orsakat klaganden betydande skada. Mäklaren underlät att kontakta de tre andra spekulanterna och ge dessa möjligheter att ta ställning till N:s bud på 3,5 miljoner kronor. Mäklaren missledde klaganden om de andra spekulanterna innan köpeavtalet skrevs. Mäklaren förnekade att det fanns andra spekulanter som var beredda att ge bud på huset annat än på en låg nivå. Om N:s bud framförts till J och Y kan det på goda grunder ha antagits att köpeskillingen inte kommit att understiga 4 miljoner kronor. Mäklaren har underlåtit att följa Mäklarsamfundets regler och former för budgivning. Han har styrt en försäljning mot en spekulant med falska uppgifter om att det inte fanns andra spekulanter som var intresserade av att köpa till ett högre bud.

Mäklaren har bestritt vad klaganden anfört. Mäklaren har till grund för sitt bestridande i huvudsak anfört följande: han redovisade alla bud och spekulanter till uppdragsgivaren. Han gav dem möjlighet att bjuda emot samtliga bud med undantag av makarna N:s villkorade bud. Klaganden meddelade mäklaren efter ett telefonsamtal som klaganden haft med J att om J bjöd 3,5 miljoner kronor kunde det bli en snabb affär, vilket besked mäklaren vidarebefordrade till J. J nappade inte på beskedet.

Ansvarsnämndens bedömning

Ostridigt är att bindande avtal om överlåtelse av fastigheten ingicks mellan klaganden och N den 9 augusti 2007. Ostridigt i ärendet är att klaganden insett att N:s bud var villkorat av att det genast antogs.

Ansvarsnämnden anser det klarlagt i ärendet att mäklaren vidarebefordrade klagandens besked till J om att det kunde bli en snabb affär om J bjöd 3,5 miljoner kronor.

Vid en samlad bedömning av ärendet anser inte Ansvarsnämnden att mäklaren åsidosatt fastighetsmäklarlagens regler eller god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd. (Beslutsdatum 2008-05-20)

Fråga om fastighetsmäklares eventuella kontrollskyldigheter beträffande en budgivare och dennes ekonomiska möjligheter att genomföra köp

Den i ärendet anmälde mäklaren får den 17 juli 2007 förmedlingsuppdrag och annonserar fastigheten den 1 augusti 2007 till ett begärt pris av 3.375.000 kronor eller bud. Vid den första visningen är intresset stort enligt mäklaren. Efter påbörjad budgivning meddelar säljaren mäklaren att hon inte hittat någon ersättningsbostad och att hon vill avvakta med försäljning till dess att hon funnit en ersättningsbostad. Efter några månader och då alternativ bostad hittats fortsätter budgivningen åter. Under mellantiden har fler spekulanter framkommit, däribland den spekulant som ifrågasätts av anmälar. Budgivningen fortsätter och når sedermera nivån 3,9 miljoner kronor. Enligt fastighetsmäklaren lämnar den andre budgivaren ett något högre bud, men säljaren förklarar att hon är beredd att sälja fastigheten till klaganden för dennes senaste lämnade bud. Dagen efter det att anmälar godtagits som köpare ringer säljaren personligen till köparen och gratulerar till köpet, samtidigt lämnas information om att säljaren kunnat erhålla 100.000 kronor mer för fastigheten från den andre spekulanten, men att hon ändå valt att sälja till klaganden. Därefter upprättas köpekontrakt den 9 november 2007. Köpebrev utfärdas och tillträde sker den 4 januari 2008.

Beträffande själva budgivningen kan konstateras att den senare delen av budgivningen gör att priset höjs i tre steg från 3,8 miljoner till 3,9 miljoner kronor. Klaganden ifrågasätter om någon annan budgivare medverkat och på rak fråga till mäklaren upplyser denne att budgivaren finns. Klagandens fråga gäller vilka kontroller som fastighetsmäklaren genomfört och vilka som bör genomföras enligt god mäklarsed, så att man kan säkerställa att andra spekulanter är seriösa och inte ombud för säljaren med uppgift att trissa upp priset.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar att någon allmän skyldighet för fastighetsmäklare att kontrollera personer som deltar i en budgivning inte föreligger. Enligt nu gällande mäklarlag ska fastighetsmäklaren upprätta en boendekostnads kalkyl för köparens räkning. Detta sker dock inte i relation till alla budgivare utan normalt gentemot den blivande köparen. En köpare kan dock genom en särskild skriftlig förklaring avstå från boendekostnads kalkylen. Skulle omständigheter framkomma i samband med upprättande av boendekostnads kalkyl som pekar på att den blivande köparen skulle vara en ekonomisk olämplig motpart för säljaren har mäklaren att göra säljaren uppmärksam på förhållandet. Det är brukligt att fastighetsmäklare frågar blivande köpare, men även spekulanter, om lånelöfte föreligger från bank. Mäklaren har också skyldighet att kontrollera att säljaren är lagfaren ägare, uttagna inteckningar och andra belastningar på fastigheten, men mäklaren ska kunna lita på att de adressuppgifter, telefonnummer m.m. som lämnas av spekulanten är korrekta. Fastighetsmäklare är också enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt skyldiga att genomföra en identitetskontroll riktad gentemot uppdragsgivaren i samband med att förmedlingsuppdraget ingås. En motsvarande kontroll sker av köparen i samband med att köpekontrakt upprättas.

Ansvarsnämnden konstaterar att det för den anmälde fastighetsmäklaren inte förelegat några objektiva omständigheter som gjort att fastighetsmäklaren skulle ha vidtagit några extra kontroller beträffande budgivaren än vad som är brukligt. Med anledning härav avskrivs ärendet utan åtgärd.

(Beslutsdatum 2008-05-20)

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt. Tillika fråga om vad begreppet spekulant innefattar.

Fastighetsmäklare A har hänskjutit tvisten om förmedlingsprovision till Ansvarsnämnden och yrkat rätt till full provision.

Av handlingarna i ärendet har framgått att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 31 maj 2007 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget löpte med ensamrätt till och med den 30 augusti 2007 varefter uppdraget löpte utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid på tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 2,65 miljoner kronor eller det högre eller lägre pris som uppdragsgivaren och mäklaren kom överens om. Provisionen avtalades att utgå med 3 procent av blivande köpeskillning.

Förmedlingsuppdraget sades upp av uppdragsgivaren den 31 augusti 2007 till att upphöra den 10 september 2007. På begäran skickade A en anvisningslista till uppdragsgivaren utskrivet den 4 september 2007.

Mäklare A vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder. A bokade tid med två spekulanter för visning av fastigheten, däribland spekulanten C, den 16 september. Efter kontakt med spekulanterna skickade A en uppdaterad anvisningslista till uppdragsgivaren. Den 14 september blev A varse om att en annan fastighetsmäklare annonserade fastigheten på nätet. När A fick veta att uppdragsgivaren anlitat en ny mäklare, B, med ensamrättsuppdrag ställde A in de planerade visningarna.

Den 6 september 2007 fick fastighetsmäklare B i uppdrag att förmedla försäljning av fastigheten. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 5 december 2007, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid om 10 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 1,975 miljoner kronor. Provision avtalades att utgå med 4,5 % inkl moms av köpeskillningen. Förmedlingsuppdraget innehöll en upplysning om att uppdragsgivaren upplyst B om att mäklare A tidigare anlitats för förmedling av objektet och att separat visningslista bifogats.

B vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder.

Genom B:s förmedling överlät uppdragsgivaren fastigheten till C genom ett av parterna undertecknat köpekontrakt den 23 september 2007. Köpeskillningen uppgick till 2,3 miljoner kronor.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet.

A har noterat att mäklare B tecknade uppdragsavtal den 6 september 2007 med ensamrätt utan undantag av de spekulanter som A anvisat under den tid som A:s uppdragsavtal gällde, vilket strider mot Ansvarsnämndens riktlinjer rörande konkurrerande provisionsanspråk. Efterkommande mäklare ska anses skyldig, enligt Ansvarsnämndens riktlinjer, att skriftligen i uppdragsavtalet undanta tidigare mäklares spekulanter från sin ensamrätt. A blev i samband med detta ej kontaktad av B för att beakta eventuella provisionsanspråk, vilket strider mot god fastighetsmäklarsed enligt Ansvarsnämndens riktlinjer.

Fastighetsmäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet.

B lade ut fastigheten på Hemnet och Bovision och får genast stort gensvar genom många telefonsamtal från intresserade spekulanter. En av dessa spekulanter, som så småningom också köper fastigheten ihop med sin man, undrar om hon kan åka ut med sin man och titta utanför. Hon ringer tillbaka dagen efter och är angelägen, vill undvika konkurrens från den öppna visningen, vilket resulterar i att hon efter förhandling och diskussion bjuder 2,3 miljoner kronor. Säljaren som är på semester i Kroatien accepterar. B kontrollerade att köparen inte var med på A:s spekulantlista. Dagarna innan besiktning och kontrakt erhöll säljaren ytterligare en

spekulantlista från A med endast köparens namn på. B vill påpeka att A varken visat fastigheten för köparen eller förhandlat med denne utan endast talat i telefon om att på egen hand få åka utanför och titta. Köparen saknas på A:s spekulantlista.

Ansvarsnämndens bedömning

Begreppet spekulant definieras i förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop 1994/95 sid 46) enligt följande: "I enlighet med god fastighetsmäklarsed åligga mäklaren att till uppdragsgivaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. Det åliggandet är fullgjort först sedan mäklaren till säljaren har framfört de meddelanden och bud som spekulanterna önskar. Den som besöker en visning utan att ge sig till känna, t ex genom att lämna namn eller telefonnummer, är inte spekulant i nu avsedd mening. Om någon lämnar namnuppgift och klargör en konkret vilja att gå vidare, kanske genom att förklara sig vilja tänka över saken, är han däremot normalt att anse som spekulant".

En lista som endast upptar namngivna personer utan att dessa visat ett konkret intresse av att förvärva förmedlingsobjektet uppfyller inte kraven på en spekulantlista.

Ansvarsnämnden konstaterar att mäklare A:s visningslista inte utgör en spekulantlista.

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Mot den bakgrunden anser Ansvarsnämnden att det föreligger en skyldighet för efterkommande fastighetsmäklare att begära en spekulantförteckning och en motsvarande skyldighet för den första mäklaren att lämna en förteckning. Handlingsplikten åligger i första hand den efterkommande mäklaren, eftersom det är omfattningen av hans förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det överensstämmer med god fastighetsmäklarsed att ingå förmedlingsuppdrag med ensamrätt utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Efterkommande mäklare ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta dessa spekulanter från sin ensamrätt. Ansvarsnämnden anser därför att man vid prövning av rätten till provision istället får utgå från allmänna provisionsrättsliga regler, vilka regler är tillämpliga om fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och det ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och det ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Av rättspraxis följer att HD i ett antal rättsfall fastslagit att ett provisionsgrundande orsakssamband kan presumeras föreligga endast om en mäklare har medverkat och överlåtelseavtal har slutits med den av mäklaren anvisade spekulanten. Om istället två mäklare medverkat successivt efter varandra kompliceras situationen av att det i varje särskilt fall måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha varit orsaken till att överlåtelseavtalet kommit till stånd. I regel lär en sådan prövning leda till att provisionen tillkommer den fastighetsmäklare som först anvisade spekulanten. Brister det i orsakssambandet mellan den första mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet blir bedömningen emellertid en annan.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet och att överlåtelse skett till C under den tid som B hade förmedlingsuppdraget. Rätten till provision får i förevarande ärende bedömas med utgångspunkt från

rekvisiten om anvisning och orsakssamband. Det har inte visats i ärendet att A har anvisat C. Ansvarsnämnden anser inte att det föreligger ett provisionsgrundande orsakssamband mellan A:s förmedlingsåtgärder och överlåtelseavtalet. Ansvarsnämnden anser det klarlagt att det är B:s förmedlingsåtgärder som varit upphovet till att C visat intresse av att förvärva fastigheten och slutligen ingått avtal om överlåtelse.

Ansvarsnämnden beslutar att B är den av fastighetsmäklarna som är ensamt berättigad till full provision. Nämnden beslutar vidare att den förlorande parten, mäklare A, ska erlägga hela skiljekostnaden på 4.000 kronor. (Beslutsdatum 2008-05-20)

AN 2/08

Fråga om fastighetsmäklare brutit mot god fastighetsmäklarsed vid förmedling av bostadsrätt

Den i ärendet anmälde fastighetsmäklaren hade i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens bostadsrätt. Klaganden, tillika bostadsrättsföreningens styrelse, har i anmälan till Ansvarsnämnden yrkat att nämnden ska pröva om mäklarens agerande står i strid med god fastighetsmäklarsed i samband med att klaganden prövat ansökan om medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Av handlingarna i ärendet har framgått att såväl överlåtelseavtal som ansökan om inträde/utträde i bostadsrättsföreningen undertecknades av överlåtare och förvärvare den 30 maj 2007. Tillträdesdagen avtalades att ske enligt överenskommelse, dock senast 2007-08-03. I brev, daterat den 9 juli 2007, meddelade klaganden att förvärvarens ekonomiska förutsättningar att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser till föreningen var alltför osäkra och att klaganden enhälligt beslutat att inte bevilja förvärvarens medlemskap i föreningen. Beslutet överklagades till hyresnämnden den 24 juli 2007. I ett skriftligen upprättat återgångsavtal undertecknat av överlåtare och förvärvare den 26 augusti överenskom parterna om att låta överlåtelsen återgå.

I anmälan till Ansvarsnämnden har klaganden i huvudsak anfört följande till grund för anmälan: Fastighetsmäklaren har utövat massiv påtryckning mot styrelsen och i synnerhet mot två av dess ledamöter för att styrelsen skulle ändra sitt beslut och godkänna köparna som medlemmar. Påtryckningarna har varit av synnerligen olustig karaktär. Fastighetsmäklaren annonserade och sålde bostadsrätten på nytt parallellt med att den första köparen överklagat styrelsens beslut i Hyresnämnden.

Mäklaren har bestritt klagandens anmälan och i huvudsak anfört följande: Efter nekandet från styrelsen i medlemsfrågan ville både köpare och säljare sända in kompletteringar som kunde styrka köparens ekonomiska situation och därmed ge en möjlighet att fullfölja köpet och bli medlemmar i den förening som de önskade. Föreningen var mycket svår att samarbeta med. När föreningen uppgav att de inte ville pröva ärendet på nytt överklagade köparen beslutet till hyresnämnden. Säljaren bad köparen att återta ärendet i hyresnämnden så att säljaren kunde sälja till någon annan. När mäklaren fått reda på att köparen återkallat överklagandet kallade mäklaren parterna till kontoret för att underteckna ett återgångsavtal. Detta gjordes den 26 augusti. Omedelbart därefter satte mäklaren igång förmedlingen igen och fann en ny köpare som blev antagen som medlem.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar att ord står mot ord. Av handlingarna i ärendet har framgått att mäklaren vidtagit kompletterande åtgärder i syfte att underlätta för styrelsen att fatta beslut i medlemsfrågan så att förvärvaren kunde beviljas medlemskap.

Vid en samlad bedömning av vad som framkommit i ärendet anser inte Ansvarsnämnden att det framkommit några omständigheter som tyder på att fastighetsmäklaren utfört sitt förmedlingsuppdrag i strid med fastighetsmäklarlagens bestämmelser eller god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd. (Beslutsdatum 2008-05-20)

AN 3/08

Fråga om god sed vid värdering av en lägenhet inför ombildning till bostadsrätt

Ett allmännyttigt bostadsföretag avser att erbjuda hyresgästerna att förvärva fastighet för ombildning till bostadsrätt. Inför ett informationsmöte arrangerat av bostadsbolaget anlitar detta två fastighetsmäklare från ett lokalt mäklarföretag för värdering av en lägenhet i området. Syftet med värderingen är att bedöma marknadsvärdet efter ombildning till bostadsrätt. Enligt uppgift från klaganden ingår 52 hyresradhus som är angripna av mögel, har eftersatt underhåll och att asbestmattor förekom i golv och vissa väggar. På uppdrag av det kommunala bostadsbolaget har genomförts inomhusmiljöutredning i klagandens radhuslägenhet. Utredningens slutsats blir dock att det för närvarande inte framkommit några resultat i utredningen som påkallar någon åtgärd. Det har vidare vidtagits en kemisk analys i radhuset, som ger visst stöd för mögel, men det kan inte heller uteslutas att de uppmätta värdena beror på andra omständigheter såsom matlagning, bakning eller intorkad golvbrunn. Det noteras att ytterligare en statusbesiktning skett i samband med bildandet av bostadsrättsföreningen och att besiktningen utgör bilaga till ekonomisk plan. Sammanfattningsvis anges att: "byggnader ursprungligen uppförda cirka 1970, utvändigt helrenoverade 1992-94 i genomgående tillfredsställande skick. Ovan uppräknade åtgärder är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll." Uppräknade åtgärderna avser normalt underhåll, men inte i något fall föreligger behov av omedelbara åtgärder, utan de flesta åtgärder bedöms kunna ske på fem eller tio års sikt.

De anmälda fastighetsmäklarna har i svaromål anfört att man av den ansvarige konsulten för ombildningen av lägenheterna till bostadsrätter fått i uppdrag att redovisa bedömt marknadsvärde. För ändamålet har man särskilt studerat en radhuslägenhet och som underlag för sitt utlåtande använt sig av ortprismetoden där jämförelse skett med liknande bostäder på adresser som man ansett jämförbara. Referensobjekten har i allmänhet haft väsentligt högre årsavgift än vad som väntas bli fallet i det aktuella området och man har därför justerat värdena uppåt för att få jämförbarhet. Det sålunda framtida beräknade marknadsvärdet har satts till 16-17.000 kronor per kvadratmeter. Mäklarna uppger vidare i svaromålet att man förmedlat överlåtelse av två jämförbara lägenheter vid ett något senare tillfälle än värderingen och då uppnått kvadratmeterpriser på mellan 16-16.500 kronor. Det noteras också att det kommunala bostadsbolaget sedermera överlät fastigheten för ombildning till bostadsrätter till en prisnivå som låg cirka 300.000 kronor under bedömt framtida marknadsvärde.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar att fastighetsmäklarnas uppdrag gällde bedömning av framtida marknadsvärde. Man har tillämpat ortprismetoden och haft del av viss information om undersökningar som skett på fastigheterna. I en värdering ingår normalt inte någon byggnadsteknisk besiktning eller utredning om byggnadsskick, men det är ändå normalt att man tar hänsyn till prispåverkande fel eller brister som vidlåter värderingsobjektet under förutsättning att det vid värderingen är uppenbart att värdepåverkande omständigheter föreligger. Ansvarsnämnden konstaterar att fastighetsmäklarna utfört sin värdering på sedvanligt sätt och att någon kritik därför inte ska riktas mot de av fastighetsmäklarna genomförda åtgärderna för att med rimlig säkerhet bedöma ett framtida marknadsvärde. Ärendet föranleder därför ej vidare åtgärd från Ansvarsnämnden. (Beslutsdatum 2008-05-20)

AN 4/08

Fråga om mäklaren agerat i strid med god fastighetsmäklarsed

Den anmälda mäklaren fick den 31 mars 2006 i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarnas fastighet.

Förmedlingsuppdraget var förenat med ensamrätt från och med den 1 april till och med den 30 juni 2006 varefter det löpte vidare utan ensamrätt. I förmedlingsuppdraget var avtalat en provision om 3,0 procent inklusive moms. Av förmedlingsuppdraget framgår vidare att utgångspriset för fastigheten överenskommit till 1 475 000 kronor. Köpekontrakt undertecknades av klagandena, tillika köpare, och säljarna den 22 juni 2006. Köpeskillingen uppgick till 1 900 000 kronor. Tillträde avtalades till den 22 juni 2006.

Av handlingarna i ärendet framgår att klagandena den 31 maj 2006 lät undersöka fastigheten genom Anticimex. Av Anticimex besiktningsprotokoll framgick det bland annat följande under punkten 1, "Genomgång av lämnade upplysningar och handlingar", under rubriken "Muntliga upplysningar:..." "Vid tjällossning kan det ibland stå vatten på gräsmattan intill huset åt norr." "Ovanstående uppgifter kommer från (mäklarens namn), mäklare".

Klagandena har i sin anmälan till Ansvarsnämnden anfört att de önskade uttrycka sitt missnöje med att mäklaren inte informerade klagandena om möjligheten att grundvatten kunde tränga upp i grunden och få det prövat om det är förenligt med god fastighetsmäklarsed. Klagandena har i huvudsak anfört följande till grund för anmälan: i samband med köpet informerades klagandena av mäklaren om att "vid snösmältning och före det att tjälén gått ur marken kan det bli vattensamling vid gaveln mot norr, det kan även tränga in vatten i grunden vid detta tillfälle". Detta förhållande återgavs också under § 14 "Fastighetens skick" i köpekontraktet. Mäklaren informerade Anticimex om detta förhållande. Som framgick av besiktningsprotokollet upptäckte Anticimex att det lokalt fanns mikrobiell påväxt på blindbotten. Mot bakgrund av den information som klagandena fått av mäklaren relaterade klagandena det till problemet med att det kunde komma in vatten vid gaveln mot norr. Under hösten 2006 anlätade klagandena en markentreprenör för att åtgärda det av mäklaren angivna problemet med vattensamling vid gaveln mot norr. Hade klagandena haft information om att det kunde vara så att vatten trängde upp underifrån hade klagandena naturligtvis börjat undersöka detta. Klagandena pratade inte med säljarna om fastigheten innan köpet gjordes upp. Enligt brevet från säljaren har möjligheten av högt grundvatten diskuterats mellan säljare och mäklare.

Fastighetsmäklaren har i huvudsak anfört följande: angående vattensamling vid husets norra gavel så har mäklaren exakt framfört den information som säljaren lämnat. Något annat var inte känt för mäklaren och denna information överensstämde med texten i köpekontraktet. Vid besiktningen framförde mäklaren samma information till besiktningsmannen för att han i egenskap av sakkunnig kunde ge kompletterande information till köparna och därför att besiktningsmannen ofta har områdeskännedom och kanske hade någon förklaring till vattensamlingen. Vid möte för kontraktsskrivningen så diskuterade köpare och säljare om orsak till vattensamlingen. Vid en allmän diskussion mellan köpare och säljare framfördes hypoteser att orsaken skulle kunna vara ytvatten i samband med snösmältning, att det fanns en fördjupning vid norra gaveln där det samlades vatten och det nämndes också grundvattennivån. För mäklarens del så deltog han inte i denna diskussion. Mäklaren mindes bara att den förekom och den fördes endast mellan köpare och säljare. Påståendet att mäklaren skulle ha känt till mer om fastigheten än säljaren och uttalat sig om orsaken till vattensamlingen var fullständigt orimlig. I svarsbrev från säljarna (2007-11-28) skrev de följande: "*Om fukten under grunden vid dessa tillfällen uppkommit på grund av smältvatten, regnvatten eller grundvatten har vi ej haft kunskap om.*"

Ansvarsnämndens bedömning

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Av förarbetena till den tidigare fastighetsmäklarlagen, (se prop. 1983/84:16 s. 37), vilka alljämt är tillämpliga i vissa delar, följer att mäklaren inte okritiskt kan vidarebefordra uppgifter som mäklaren fått av den ene

kontrahenten. När omständigheterna ger anledning till det bör mäklaren först granska riktigheten av sådana uppgifter som han fått av den ene kontrahenten innan han vidarebefordrar dem.

Ostridigt är att mäklaren vidarebefordrat de uppgifter som säljaren lämnat till honom om vattenansamlingen. Av vad som framgått av handlingarna i ärendet konstaterar Ansvarsnämnden att mäklaren inte haft anledning att ifrågasätta riktigheten av säljarens uppgifter om vattenansamlingen.

Ansvarsnämnden anser vid en samlad bedömning av vad som framkommit i ärendet att fastighetsmäklaren inte har brutit mot fastighetsmäklarlagens regler eller god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd. (Beslutsdatum 2008-11-26)

AN 5/08

SKILJEDOM meddelad 2009-01-15 (Beslut 2008-11-26) i Danderyd av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Fastighetsmäklare A har vänt sig till Ansvarsnämnden och bett om prövning av ärendet.

Av handlingarna i ärendet har framgått att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 14 december 2007 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens bostadsrätt. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 14 mars 2008, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid på tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde ett utgångspris på 1 100 000 kronor eller det högre eller lägre pris som uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren senare kommer överens om. Provisionen avtalades att utgå med 2,5 % av den blivande köpeskillingen inklusive moms.

A vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder. Under slutet av januari, februari och till den 19 mars 2008 hade A både öppna och individuella visningar. Den 14 mars 2008 sade uppdragsgivaren upp förmedlingsuppdraget med A. I ett brev till uppdragsgivaren daterat den 28 mars 2008 bekräftade A att förmedlingsuppdraget upphört den 14 mars 2008. Till brevet bifogade A en spekulantlista där sex personer fanns namngivna, däribland spekulanten C, tillika köpare. I brevet upplyste A om att för det fall att någon av A anvisad spekulant enligt den bifogade spekulantförteckningen blev aktuell för köp av bostadsrätten bad A uppdragsgivaren om att i god tid kontakta A så att A kunde bistå med erforderliga affärshandlingar kring försäljningen. I samma brev påminde A om att det kunde föreligga rätt för A till full förmedlingsprovision enligt uppdragsavtalet även för det fall att A inte ytterligare medverkade om försäljning kom till stånd med någon som A anvisat.

Den 20 mars 2008 fick fastighetsmäklare B i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens bostadsrätt. Uppdraget var förenat med ensamrätt till och med den 19 juni 2008 och löpte därefter vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid om 10 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde ett utgångspris på 1 095 000

kronor. Provisionen avtalades att utgå med 2,75 % av köpeskillingen inklusive moms. Förmedlingsuppdraget innehöll en upplysning om att annan fastighetsmäklare inte tidigare hade anlåtats för förmedling av objektet.

B vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder och visade lägenheten vid tre tillfällen.

Under den tid som B innehade förmedlingsuppdraget med ensamrätt förvärvade C bostadsrätten från uppdragsgivaren genom ett mellan parterna undertecknat överlåtelseavtal den 15 april 2008. Köpeskillingen uppgick till 1 097 000 kronor.

A tillställde B en faktura daterad den 15 maj 2008. Fakturan avsåg delning av förmedlingsprovisionen med 40 % gällande uppdragsgivarens bostadsrätt. Beloppet att betala enligt fakturan uppgick till 12 000 kronor inklusive moms. I e-post, ställd till A:s mäklarkontor, daterad den 22 maj 2008, svarade B att han inte ville dela någon provision.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet.

Uppdragsgivaren sade upp avtalet den 14 mars 2008, men eftersom A just då hade en spekulant fick A anstånd till den 19 mars. A informerade uppdragsgivaren både per telefon och medelst brev med spekulantlista på de spekulanter han haft och att uppdragsgivaren i sin tur skulle informera den nya mäklaren om dessa. A fick efter en tid information från bostadsrättsföreningen vem som blev köpare, C, den spekulant som stod överst på spekulantlistan och som A både visat lägenheten för samt haft telefonsamtal med om prisdiskussioner. Därefter tog A kontakt per telefon med B om provisionsersättning. A föreslog hälftindelning, men det avlog B.

Fastighetsmäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet.

B fick i uppdrag den 20 mars att sälja uppdragsgivarens lägenhet. B visste då om att mäklare A hade haft ute lägenheten i tre månader utan att lyckas med försäljningen. Uppdragsgivaren var besviken över A:s jobb då hon både var sen till visningarna samt stod och rökte när kunderna kom. B hade sedan tre visningar på lägenheten varav två visade sig vara intresserade. En av de intresserade var C. Detta var inte den spekulant som A hade som intresserad den 14 mars. Dessa kunder hade tidigare varit och tittat med A och senare lagt ett bud som hon sa att säljaren inte accepterade. De fick aldrig något motbud och hörde inte något mer av A. När det gäller delning av arvudet så tog A för givet att A och B skulle dela hälften var. Detta tyckte inte B var skäligt utan sa att han skulle fundera över saken. Sen damp det till B:s förvåning ned en faktura på jobbet där hon skulle ha 40% av B:s arvode.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-14) klargjort att det åligger en efterkommande mäklare att beakta den tidigare mäklarens anvisade spekulanter vid ingående av förmedlingsuppdrag. Handlingsplikten åligger i första hand den efterkommande mäklaren eftersom det är omfattningen av hans förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Detta ska ske antingen genom att man anger de spekulanter som framgår av en förteckning från den tidigare mäklaren eller om sådan förteckning saknas genom ett generellt undantagande. Med hänsyn till dessa regler ska rätten till provision i förevarande ärende prövas utan hänsyn till mäklare B:s ensamrättsavtal. Det innebär att allmänna provisionsrättsliga regler ska läggas till grund för bedömningen av vilken mäklare som uppfyller provisionskraven eller om det skall ske en fördelning av provisionen mellan fastighetsmäklarna.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och det ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått

uppdraget med ensamrätt och ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Av rättspraxis följer att HD i ett antal rättsfall fastslagit att ett provisionsgrundande orsakssamband kan presumeras föreligga endast om en mäklare har medverkat och överlåtelseavtal har slutits med den av mäklaren anvisade spekulanten. Om istället två mäklare medverkat successivt efter varandra kompliceras situationen av att det i varje särskilt fall måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha varit orsaken till att överlåtelseavtalet kommit till stånd. I regel lär en sådan prövning leda till att provisionen tillkommer den fastighetsmäklare som först anvisade spekulanten. Brister det i orsakssambandet mellan den första mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet blir bedömningen en annan.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att förmedla uppdragsgivarens fastighet, att fastighetsmäklare A anvisat spekulanten C för uppdragsgivaren under uppdragstiden och att överlåtelse skett till den av fastighetsmäklare A anvisade spekulanten C. En förutsättning för att fastighetsmäklare A ska erhålla provision är att det föreligger ett orsakssamband mellan mäklarens verksamhet och det ingångna avtalet. Ansvarsnämnden konstaterar därvid att överlåtelseavtalet ingåtts kort tid efter det att A:s förmedlingsuppdrag upphörde att gälla. Enligt Ansvarsnämndens bedömning föreligger det ett provisionsgrundande orsakssamband mellan mäklare A:s förmedlingsåtgärder och det genom mäklare B ingångna överlåtelseavtalet.

Ostridigt i ärendet är att överlåtelse skett till spekulanten C under den tid som mäklare B hade uppdraget med ensamrätt. Ansvarsnämnden anser det klarlagt att B inte undantagit A:s spekulanter från sin ensamrätt, trots att B ägt vetskap om att A tidigare varit verksam att förmedla bostadsrätten. Ansvarsnämnden beslutar att fördelning av provisionen ska ske med utgångspunkt från sedvanliga provisionskriterier och med bortseende av B:s ensamrätt.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden beslutar att fördela rätten till provision med hälften vardera till A och B. Provisionen ska beräknas på den avtalade köpeskillingen i överlåtelseavtalet och efter den procentsats inklusive moms som följer av respektive förmedlingsuppdrag. Av det framräknade beloppet ska vardera mäklare sedan ha 50 %.

Mäklare A: $(2,5 \% \times 1\,097\,000 \text{ kronor} = 27\,425 \text{ kronor}) \times 50 \% = 13\,712.50 \text{ kronor}$.

Mäklare B: $(2,75 \% \times 1\,097\,000 \text{ kronor} = 30\,167.50 \text{ kronor}) \times 50 \% = 15\,084 \text{ kronor}$.

Beloppen är inklusive moms.

Med denna utgång beslutar Ansvarsnämnden att skiljekostnaden ska fördelas lika mellan mäklare A och B, dvs med 2 000 kronor vardera. *(Beslut 2008-11-26)*

AN 6/08

SKILJEDOM meddelad 2009-01-15 (Beslut 2008-11-26) i Danderyd av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionsvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Skiljenämndsprövning: Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Begäran om skiljenämndsprövning har inkommit till nämnden av fastighetsmäklare A, vilken yrkat att provisionen ska delas mellan A och fastighetsmäklare B. Mäklare B har bestritt A:s provisionsanspråk.

Av handlingarna i ärendet har framgått att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 13 oktober 2006 att förmedla försäljning av uppdragsgivarnas fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 12 januari 2007, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid på tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 2 450 000 kronor. Provisionen avtalades att utgå med 4,5 % på försäljningspriset. Lägsta provisionen var dock 35.000 kronor inklusive moms. I förmedlingsuppdraget fanns en upplysning om att annan fastighetsmäklare hade anlitats för förmedling av objektet.

A vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder och visade fastigheten för spekulanterna C, tillika köpare av fastigheten. I en skrivelse till mäklare B daterad den 1 juli 2008 upplyste A om att makarna C är A:s tidigare spekulanter och att de stod med i bekräftelsen på uppsägningen. Av en i ärendet ingiven lista med nya spekulanter finns C namngiven samt följande notering: "Visn med frun 29/5. För mkt jobb ej intr". I en skrivelse daterad den 5 juni 2007 bekräftar A att hon tagit emot uppdragsgivarnas uppsägning samt upplyser uppdragsgivarna om att för det fallet att försäljning sker till någon av de namngivna personerna i spekulantlistan, däribland C, kan A vara berättigad till provision.

Fastighetsmäklare B fick i uppdrag den 17 augusti 2007 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 17 november 2007, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid på 14 dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 2 200 000 kronor. Provisionen avtalades att utgå med 3 % av köpeskillingen upp till 2 000 000 kronor inklusive moms, 10 % av köpeskillingen över 2 000 000 kronor. Lägsta provisionen var dock 25 000 kronor.

B vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder. B visade fastigheten för makarna C den 10 januari 2008. Fastigheten förvärvades av C från uppdragsgivarna genom ett av parterna undertecknat köpekontrakt den 31 januari 2008. Köpeskillingen uppgick till 2 000 000 kronor.

A tillställde B:s mäklarkontor en faktura, daterad den 1 juli 2008. Kravet avsåg del av förmedlingsprovision avseende uppdragsgivarnas fastighet. B bestred fakturakravet.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet.

B har skrivit avtal med A:s spekulant som A anvisat genom sin verksamhet och haft personliga visningar för (orsakssamband). Säljaren fick en skriftlig bekräftelse på uppsägning och en spekulantlista av A där makarna C fanns med. A minns diskussionerna med makarna C kring ombyggnationer i huset och att de hade en så dyr hyresrätt (10 000:-/mån). Säljaren hade fått ett bud på 2 miljoner kronor av en tidigare kund och ville ha mer, vilket C ej var villiga att betala på grund av rustbehoven. Säljaren meddelade A att de skulle bo kvar och ej sälja huset. Sedan kontaktade de B som mäklare.

Fastighetsmäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet.

B visade fastigheten för makarna C den 10 januari 2008 enligt hans noteringar. Makarna C fattade tycke för fastigheten och efter förhandlingar tecknades köpekontrakt den 31 januari 2008. Enligt uppgift från C var hon på en visning med mäklare A den 29 maj 2007, dock utan sin make. Efter denna visning fanns det enligt C inget fortsatt intresse för fastigheten vilket också styrks av A:s egna noteringar, ingen ytterligare kontakt hade enligt C därefter skett. Då så lång tid förflutit mellan A:s respektive B:s kontakt med makarna C ansåg B att A:s arbete

på intet sätt medverkat till att köpekontrakt tecknats med nämnda köpare. B bestrider därför hennes anspråk på provision.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett tidigare ärende (AN 1/08) definierat begreppet spekulant. Begreppet spekulant definieras i förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop 1994/95 sid 46) enligt följande: "I enlighet med god fastighetsmäklarsed åligga mäklaren att till uppdragsgivaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. Det åliggandet är fullgjort först sedan mäklaren till säljaren har framfört de meddelanden och bud som spekulanterna önskar. Den som besöker en visning utan att ge sig till känna, t ex genom att lämna namn eller telefonnummer, är inte spekulant i nu avsedd mening. Om någon lämnar namnuppgift och klargör en konkret vilja att gå vidare, kanske genom att förklara sig vilja tänka över saken, är han däremot normalt att anse som spekulant."

Ansvarsnämnden konstaterar att C inte är spekulant.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och det ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Ansvarsnämnden anser det klarlagt att det är B:s förmedlingsåtgärder som varit upphovet till att C visat intresse av att förvärva fastigheten och slutligen ingått avtal om överlåtelse.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden beslutar att B är den av fastighetsmäklarna som är ensamt berättigad till full provision i enlighet med vad som avtalats mellan uppdragsgivarna och B i förmedlingsuppdraget. Nämnden beslutar vidare att den förlorande parten, mäklare A, ska erlägga hela skiljekostnaden på 4 000 kronor.

(Beslut 2008-11-26)

AN 7/08

Angående fråga om användande av "acceptpris" i marknadsföringen

I en anmälan till Ansvarsnämnden har klaganden riktat kritik mot fastighetsmäklarens marknadsföring av en bostadsrätt och anfört att den anmälda mäklaren förtjänar allvarlig kritik för sitt agerande.

Klaganden har till grund för anmälan i huvudsak anfört följande: bostaden hade enligt annonsen "acceptpris" 1 995 000 kronor. Under visningen frågade klaganden mäklaren vad detta innebar varvid mäklaren förklarade att säljaren skulle acceptera ett bud på 1 995 000 kronor. För att försäkra sig om att klaganden förstått rätt frågade klaganden mäklaren om det innebar att klaganden skulle få lägenheten om han accepterade priset, varvid klaganden svarade ja. När klaganden återkom till bostaden hade de andra spekulanterna kommit dit. Klaganden tog då mäklaren avsides och förklarade att han accepterade priset och ville köpa bostadsrätten. Mäklaren tog då klaganden i hand och förklarade att han skulle ringa klaganden påföljande dag så att de kunde skriva på lägenheten. Påföljande dag ringde klaganden själv till mäklaren för att avtala tid, varvid mäklaren till klagandens oerhörda förvåning förklarade att det fanns ytterligare en spekulant. Mäklaren förklarade vidare att det endast är när det anges fast pris som budgivning inte kan äga rum.

Den anmälda fastighetsmäklaren har i huvudsak anfört följande: mäklaren kom överens med säljarna att de

skulle skriva till ett så kallat acceptpris för att markera att man var beredd att sälja till detta pris om inte budgivning skulle uppstå. Klaganden ställde frågor om skillnaden mellan fast pris och acceptpris. Mäklaren gjorde klart för honom att säljaren var beredd att sälja till detta pris om ingen annan var intresserad och eftersom ingen annan dök upp på utsatt tid så sa mäklaren att som det såg ut så skulle det bli affär för klagandens del. Klaganden kom in och sa att han la budet och vi tog i hand på det. Klaganden försvann ut för att fundera ett slag och under tiden dök de andra tre paren upp till lägenheten. Mäklaren försökte morgonen efter förklara att mäklaren aldrig kan bestämma vem som får köpa en lägenhet utan att det är alltid säljaren som bestämmer och att mäklaren endast framför bud som kommer in. Detta hade klaganden olyckligtvis inte förstått. Det måste även ha uppstått missförstånd i fråga om kontraktsskrivning. Vad som sades exakt mindes mäklaren inte men säkert var att mäklaren frågade ifall han hade möjlighet att skriva kontrakt dagen efter för att se om klaganden var beslutsmässig.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar att det inte finns någon vedertagen definition av termen acceptpris. Det är därför fastighetsmäklarens ansvar att tydligt upplysa spekulanterna om termens innebörd. Så har inte skett i detta fall.

Ansvarsnämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd. (*Beslutsdatum 2008-11-26*)

AN 8/08

Fråga om fastighetsmäklares ansvar för utformningen av klausuler i överlåtelseavtal

Den 11 januari 2008 fick den anmälda mäklaren i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens bostadsrätt. Mäklaren marknadsförde bostadsrätten på sedvanligt sätt. Av objektbeskrivningen som lades ut på Internet framgick bland annat att det var en nyproducerad tvåa och att i månadsavgiften ingick värme, vatten och kabel-TV. Utgångspriset angavs till 1 895 000 kronor. Under rubriken "Tillval" i objektbeskrivningen angavs "vitvaror i aluminium och bänkskiva i ek".

Den 23 januari 2008 förvärvade köparen, tillika klagande, bostadsrätten av säljaren genom ett mellan parterna undertecknat överlåtelseavtal. Av överlåtelseavtalet framgick bland annat att köpeskillingen uppgick till 1 895 000 kronor och att tillträde skulle ske enligt överenskommelse, dock senast den 1 april 2008. I överlåtelseavtalets § 3 "Skick" angavs följande: "Lägenhetens skick fastställs med utgångspunkt från förhållandena på kontraktsdagen. Köparen har före köpet beretts tillfälle att undersöka lägenheten. Säljaren har lämnat följande upplysningar." Under rubriken "Övriga handlingar" i överlåtelseavtalet angavs följande: "Köparen har även tagit emot av fastighetsmäklaren upprättad objektbeskrivning. Köparen har i separat handling avstått från individuell boendekostnadskalkyl".

I anmälan till Ansvarsnämnden har klaganden i huvudsak anfört följande: mäklaren har förfarit oaktsamt och dessutom partiskt till säljarens favör vid förmedling av bostadsrätten till klaganden. Mäklaren är därmed skadeståndsskyldig. Klaganden bereddes inte möjlighet att besiktiga lägenheten före köpet och lägenheten var inte färdigställd på kontraktsdagen. Mäklaren har likväl angett i kontraktet att lägenhetens skick fastställts med utgångspunkt från förhållandena på kontraktsdagen. På tillträdesdagen den 1 april 2008 slutfördes affären utan att klaganden informerats om att lägenheten inte var färdigställd samt att det förekom brister och fel i mycket stor omfattning. Först efter det att köpebevis undertecknats och likvidavräkning var gjord överlämnade säljaren slutbesiktningsprotokollet. Klaganden sammanställde felen och skickade dem till byggbolaget som kort därefter vitsordade felen. Klaganden kontaktade mäklaren den 7 april för att reklamera lägenheten varvid mäklaren uppgav att klaganden själv fick lösa problemen med byggbolaget. Mäklaren hade vidare angett i objektbeskrivningen som annonserades på Internet den 19 januari 2008 att värme ingick i månadsavgiften. Först vid kontraktsskrivningen upplyste mäklaren klaganden om att uppgiften inte var korrekt och att kostnad för värme tillkom med cirka 420 kronor per månad. Mäklaren har även före kontraktsskrivningen uppgett för klaganden att säljaren gjort tillval för 30 000-40 000 kronor. Vidare underlät mäklaren att upprätta en

boendekostnadskalkyl för klaganden utan lät honom istället utan förklaring skriva på ett avtal att klaganden avstått från boendekostnadskalkyl, extra anmärkningsvärt med tanke på den tillkomna värmekostnaden. Mäklaren borde aldrig ha förmedlat lägenheten i det skick den befann sig i på tillträdesdagen och i vart fall inte till det pris den såldes.

Den anmälda mäklaren har i huvudsak anfört följande: vid kontraktets ingående var klaganden medveten om att lägenheten ännu inte var färdigställd eftersom det rörde sig om en nyproducerad lägenhet. Med anledning av detta var det heller inte möjligt att undersöka objektet. Det är beklagligt att mäklaren inte har strukit meningen "Köparen har före köpet beretts tillfälle att undersöka lägenheten". Enligt mäklaren var dock klaganden mycket väl medveten om att lägenheten var under byggnation och det var därför uppenbart att det inte fanns någon möjlighet att undersöka objektet. I § 3 ges en säljare möjlighet att lämna upplysningar om ett objekt, vilket dock inte säljaren gjort i detta fall. Det saknar betydelse att meningen i 3 § står kvar i avtalet. Mäklaren hade erhållit information om att lägenheten skulle vara färdigställd på tillträdesdagen. Att det har förelegat fel och brister i lägenheten är dock ingenting som mäklaren skall ansvara för och klaganden har fått dessa fel och brister åtgärdade av byggbolaget. Mäklaren har inte heller haft någon information om att lägenheten skulle vara bristfälligt iordningsställd på tillträdesdagen. Uppgiften angående värmekostnaden har korrigerats i den objektbeskrivning som klaganden skrev på vid kontraktsskrivningen, där det framgick att värmekostnaden uppgick till 5040 kronor per år, dvs. 420 kronor per månad. De tillval som säljaren gjort finns också de antecknade i den objektbeskrivning som klaganden erhöll vid kontraktsskrivningen och är de uppgifter som lämnades av säljaren. Mäklaren förklarade innebörden för klaganden innan denne undertecknade handlingen avstående från boendekostnadskalkyl. De eventuella brister som förelåg när det gäller anpassningen av standardavtalet till den aktuella situationen var försumbara och har inte medfört att avtalet blivit otydligt eller att det innehåller någon oklar klausul. Dessutom bör det tas i beaktande att anmälaren inte lidit någon skada.

Ansvarsnämndens bedömning

Ostridigt är att klaganden informerats om att lägenheten skulle vara klar på tillträdesdagen. Av vad som framkommit av handlingarna i ärendet anser Ansvarsnämnden det klarlagt att lägenheten inte var färdigställd på tillträdesdagen. Ansvarsnämnden anser det klarlagt att överlåtelseavtalet innehöll klausuler som inte var relevanta och att de därvid inte återspeglar de verkliga förhållandena.

Ansvarsnämnden anser att fastighetsmäklaren ansvarar för att avtal och andra handlingar som mäklaren upprättar ska vara korrekta och återspegla vad parterna åsyftat. Det åligger mäklaren att utforma avtalet så att det på ett korrekt och tydligt sätt avspeglar vad parterna avtalat. Ansvarsnämnden anser att det är angeläget att fastighetsmäklare utformar kontraktsvillkor så att tvister undviks. Klausuler som inte är relevanta för avtalet ska inte finnas med oavsett om de skulle medföra tolkningsproblem. Ansvarsnämnden anser att det har ålegat mäklaren att anpassa standardkontraktet till den aktuella situationen och aktivt verka för att anpassa avtalsvillkoren till förändringar i situationen.

Ansvarsnämnden konstaterar att avstående från boendekostnadskalkyl har undertecknats av klaganden innan överlåtelseavtalet ingicks. Ansvarsnämnden konstaterar att uppgiften i objektbeskrivningen om att värme inte ingår i avgiften rättats av mäklaren innan klaganden undertecknade överlåtelseavtalet.

Ansvarsnämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd. (Beslutsdatum 2008-11-26)

SKILJEDOM meddelad 2009-01-15 (Beslut 2008-11-26) i Danderyd av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Skiljenämndsprövning: Fråga om konkurrerande provisionsanspråk

Prövning i ärendet har begärts av fastighetsmäklare A. A anser att han är den mäklare som är provisionsberättigad. Fastighetsmäklare B har bestritt A:s ersättningsanspråk i sin helhet.

Av handlingarna i ärendet har framgått att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 17 december 2007 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens bostadsrätt. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 17 mars 2008, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid på tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 1 395 000 kronor. Provisionen avtalades att utgå med 4 % av den blivande köpeskillingen inklusive moms.

A bistod uppdragsgivaren med att överlåta bostadsrätten genom gåva till hennes mor. A upprättade ett gåvobrev, daterat den 15 januari 2008.

Den 28 februari 2008 sade uppdragsgivaren skriftligen upp förmedlingsuppdraget hos A att gälla från och med den 17 mars 2008.

I en skrivelse daterad den 6 mars 2008, ställd till gåvomottagaren, bekräftade A att med anledning av förmedlingsuppdraget upphörande utgick inga kostnader från A:s sida såvida inte en uppgörelse nåddes med någon av A anvisade spekulanter. I skrivelsen namngavs fyra spekulanter, däribland makarna C.

Ett utdrag från HSB, "Bostadsrättsinformation", visade att makarna C den 18 mars 2008 registrerats som nya innehavare av uppdragsgivarens bostadsrätt.

Den 21 juli 2008 skickade A en faktura till gåvomottagaren. Fakturan avsåg arvode gällande uppdragsgivarens förmedlingsuppdrag. I en skrivelse daterad den 25 juli 2008 meddelade gåvomottagaren att hon bestred A:s faktura eftersom det saknades uppdrag mellan henne och A.

Den 28 februari 2008 fick fastighetsmäklare B i uppdrag av uppdragsgivaren att förmedla försäljning av bostadsrätten. Uppdraget var förenat med ensamrätt till och med den 27 maj 2008, varefter uppdraget löpte vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid om tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 1 295 000 kronor. Provisionen avtalades att utgå med 4 % av blivande köpeskillning inklusive moms. I förmedlingsuppdraget upplyste uppdragsgivaren om att annan fastighetsmäklare inte hade anlåtats för förmedling av objektet.

Mäklare B vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder. Genom mäklare B:s förmedling överlät uppdragsgivaren bostadsrätten till C genom ett av parterna undertecknat överlåtelseavtal den 18 mars 2008. Köpeskillingen uppgick till 1 300 000 kronor.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet.

Visning skedde den 13 januari för ett stort antal intressenter. Efter några dagar omvisades lägenheten för spekulanten C som dagen efter den 16 januari lade ett bud på 1 250 000 kronor. Efter det att A framfört budet till uppdragsgivaren som lyssnade med sin familj, så avvisades budet. Sedan skedde förhandlingar mellan A och C att höja sitt bud. Den 15 januari hjälpte han uppdragsgivaren med att ge lägenheten till hennes mor. Kontakten hölls dels med dottern, dels med modern. Efter detta så visades lägenheten den 22 januari återigen för C och då med besiktningsmannen från Anticimex närvarande för frågor angående en punkt i besiktningsprotokollet. Dagen efter höjde C budet till 1 300 000 kronor. Uppdragsgivaren tyckte att det var för lågt och A blev vid detta tillfälle uppringd av uppdragsgivarens mors make som undrade om budet. A förklarade då att A vid detta tillfälle inte såg några möjligheter att komma högre, men de gav ett motbud på 1 350 000 kronor. På måndagen den 4 februari fick A klartecken från uppdragsgivaren att göra klart köpet med C. Efter A:s upprättande av gåvobrevet i januari så nämnde A för uppdragsgivaren att mamman måste skriva under köpeavtalet. De bestämde att det blev smidigast att skicka upp avtalet till mamman. Samma dag ringde C upp A och var riktigt ledsen och berättade att banken ville ha mer siffror på grund av att det inte fanns någon historik tillgänglig. A ringde upp uppdragsgivaren och förklarade läget, men de bestämde att fortsätta att arbeta och visa lägenheten för nya spekulanter. Nya visningar ägde rum.

A skickade en bekräftelse till dels uppdragsgivaren och dels gåvomottagaren med en spec på de kunder A anvisat och haft visningar samt förhandlingar med. Denna spec skickades också till deras nya mäklare. Ett utdrag från HSB visade att ägarskifte skett dagen efter det att A:s uppdrag löpte ut, dvs den 18 mars 2008, och nye ägaren var den kund A visat och förhandlat med i slutskedet av A:s uppdrag. A hävdade att försäljningen skett i största samförstånd inom familjen och att A hela tiden kände att detta var en familjeangelägenhet särskilt som hela familjen stod som medlåntagare på det upptagna lånet på 927 427 kronor som bekostad köpet av lägenheten.

Fastighetsmäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet

Den 28 mars fick han i uppdrag av uppdragsgivaren att förmedla försäljning av hennes bostadsrätt. Under tiden fram till den 18 mars då överlåtelsetecknades med en köpare framkom via brev från A att A förbehöll sig rätt till provision om den tidigare nämnda köparen förvärvade bostaden. B kontaktade vid denna tidpunkt uppdragsgivaren för att försäkra sig om att hon inte hade/haft något avtal med A, vilket bekräftades att något sådant avtal aldrig ingåtts. När slutförhandlingarna närmade sig kände sig B osäker på uppdragsgivarens ersättning till B respektive A varpå en jurist konsulterades. Svaret var tydligt, juristen förklarade att A omöjligt kunde vara provisionsberättigad då han varken haft eller hade i uppdrag att förmedla bostaden åt uppdragsgivaren (ägaren). A torde heller ej pga av medverkan till gåvan hävda genomlysning i avseendet att gåvan skedde för att kunna anlita annan fastighetsmäklare. A:s förfarande att senare kräva uppdragsgivaren på pengar genom tillställd faktura trots avsaknaden av förmedlingsuppdrag borde däremot kritiseras.

Ansvarsnämndens bedömning

Enligt fastighetsmäklarlagens regler skall följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare skall vara berättigad till provision. Mäklaren skall ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, att ett avtal om överlåtelse skall ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten samt att mäklaren skall ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och att det skall föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om ett avtal förmedlats av honom.

Ostridigt i ärendet är att det förelegat två parallella förmedlingsuppdrag att förmedla försäljning av bostadsrätten. Av vad som framkommit av handlingarna i ärendet anser Ansvarsnämnden det klarlagt att det i realiteten varit fråga om ett förmedlingsuppdrag för A:s del och att det råder identitet mellan A:s uppdragsgivare och gåvomottagaren.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det ostridigt att mäklare A haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens bostadsrätt. Ansvarsnämnden anser det klarlagt att mäklare A anvisat spekulanten C för uppdragsgivaren under uppdragstiden. Ostridigt är att överlåtelseavtal ingåtts mellan uppdragsgivaren och den av mäklare A anvisade spekulanten. Ansvarsnämnden anser det vidare klarlagt att det föreligger ett orsakssamband mellan mäklare A:s förmedlingsarbete och det ingångna överlåtelseavtalet. Enligt Ansvarsnämndens bedömning är mäklare A med hänsyn härtill berättigad till full provision.

Ostridigt är att även mäklare B haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens bostadsrätt och att överlåtelseavtal ingåtts under den tid då mäklare B:s uppdrag löpte med ensamrätt. Enligt Ansvarsnämndens bedömning är även mäklare B berättigad till full provision.

Skiljenämnden konstaterar att det i ärendet föreligger tvist om två provisionskrav. Ansvarsnämnden är enligt § 12 Tvister, Mäklarsamfundets stadgar, behörig att avgöra provisionstvister mellan medlemmar när tvisten avser samma provision. I ärendet konstaterar Ansvarsnämnden att fråga inte är om tvist avseende samma provision eftersom båda mäklarna mot bakgrund av säljarens agerande var och en förvärvat en självständig rätt till sin respektive avtalade provision enligt parallellt löpande förmedlingsuppdrag.

Ansvarsnämndens avgörande

Med nämnda konstaterande lämnar Ansvarsnämnden ärendet.

Utgången i ärendet innebär också att kostnaden för skiljenämndsövervakningen ska delas lika och erläggas med 2 000 kronor vardera. (Beslut 2008-11-26)

AN 10/08

SKILJEDOM meddelad den 2009-01-15 (Beslut 2008-11-26) i Danderyd av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Skiljenämndsprövning: Fråga om konkurrerande provisionsanspråk

Av handlingarna i ärendet har framgått att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 25 juli 2008 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 24 oktober 2008, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid på tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 1 350 000 kronor, vilket uppdragsgivaren hade accepterat som ett tänkbart försäljningspris. Provisionen avtalades att utgå med 5 % av den blivande köpeskillingen inklusive moms.

Mäklare A fotograferade fastigheten, upprättade en objektbeskrivning och marknadsförde fastigheten på Internet. Den första stora visningen planerades att ske den 12 augusti.

Den 4 augusti fick A reda på, via en kollega, att uppdragsgivarens fastighet fanns utannonserad på Internet även hos fastighetsmäklare B. A fick kontakt med uppdragsgivaren som uppgav att hon hade anlitat en annan mäklare. Uppdragsgivaren meddelade A att hon önskade säga upp förmedlingsuppdraget hos A samt bad A att

ta bort fastigheten från Internet. I en skrivelse daterad den 8 augusti 2008 bekräftade A att förmedlingsuppdraget var uppsagt. Kopia på skrivelsen och en spekulantlista skickades till B. Av skrivelsen framgick att A inte ansåg att uppsägningen grundade sig på godtagbara skäl samt att A, mot den bakgrunden, hade rätt till ersättning för de kostnader hon hittills haft för uppdraget men att A beslutade sig för att avstå från denna ersättningsrätt. I skrivelsen förbehöll sig A rätten till provision enligt förmedlingsuppdraget om fastigheten såldes under den tid som uppdraget var förenat med ensamrätt. Spekulantlistan upptog namn på fem personer, däribland spekulanten C, tillika köpare.

Den 1 augusti 2008 fick fastighetsmäklare B i uppdrag av uppdragsgivaren att förmedla försäljning av fastigheten. Uppdraget var förenat med ensamrätt till och med den 1 november 2008, varefter uppdraget löpte vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid om tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 1 350 000 kronor. Provisionen avtalades att utgå med 5 % av blivande köpeskilling inklusive moms.

Mäklare B vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder. Genom mäklare B:s förmedling överlät uppdragsgivaren fastigheten till C genom ett av parterna undertecknat köpekontrakt den 14 augusti 2008. Köpeskillingen uppgick till 1 550 000 kronor.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet.

Mäklare A informerade säljaren redan före intaget att hon skulle ta semester i två veckor och säljaren tyckte det var okej då de planerade en första stor visning den 12 augusti. Både huset och vägen dit skyltades upp. A skyltade samma dag i skyltfönster och la ut huset på Internet. Sedan kollade A dagligen mail och lyssnade av mobilen. Måndag den 4 augusti fick A via sin kollega på samma mäklarkontor som A reda på att huset nu även låg ute på Internet hos B sedan dagen innan, söndagen den 3 augusti. Varken säljaren eller B hade vid denna tidpunkt tagit kontakt med A. De hade dessutom lagt ut en visningstid helgen före A:s visningstid. A fick därefter kontakt med säljaren som sa att hon hade gjort bort sig och nu hade anlitat en mäklare till. Hon ville säga upp uppdraget hos A med anledning av att hon trodde att B fick bättre betalt. Först sa A till säljaren och B att A ville fortsätta uppdraget då A inte gjort något fel. A tog i detta läge också kontakt med B via mail samt A:s chef, vilken faxade över A:s uppdragsavtal till B då A inte gjort något fel. A upprepade för B att A ansåg sig fullt provisionsberättigad och att säljaren utsatte sig för dubbla provisioner i och med att hon ingått ytterligare ett avtal. A fick sedan hjälp av en jurist som sa att A skulle avsluta all marknadsföring omgående och skriva en bekräftelse på hennes uppsägning, vilket A då gjorde genast. Även B fick samtidigt en kopia på denna bekräftelse av uppsägningen samt en spekulantlista. B tog inte någon kontakt med A för att utreda vad som är sagt i A:s uppdragsavtal och visade inte någon hänsyn inför att A hade ett avtal med säljaren redan. B begärde heller inte någon spekulantlista. Sedan sålde B huset till en av A:s spekulanter på spekulantlistan.

Fastighetsmäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet.

Vid besök på B:s kontor meddelade säljaren att hon i linje med tidigare information önskade försälja sin fastighet via B. Hon berättade samtidigt att hon hade tecknat uppdragsavtal med en annan mäklare men att detta inte kändes bra. Resonemanget fortsatte och säljaren informerades om att enda möjligheten till detta i så fall var att hon och mäklare A gemensamt godkände att uppdragsavtalet avbröts i förtid. Säljaren besökte A:s kontor och bad att få avsluta försäljningsuppdraget, vilket godkändes av en kollega till A på mäklarkontoret. Hade inte klartecken getts av A:s kollega till säljaren hade definitivt ingen försäljning kommit till stånd vid denna tidpunkt via B, vilket även ett bilagt mail daterat den 5 augusti 2008 gav klart uttryck för. Uppdragsavtalet med ensamrätt var uppsagt av säljaren. Några dagar efter att klartecken lämnades av säljaren till B att tidigare uppdragsavtal var avslutat sattes försäljningsprocessen igång. Fastigheten skyltades, lades ut på Internet och annonserades i dagspress etc och visning genomfördes den 9 och 11 augusti.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-14) klargjort att det åligger en efterkommande mäklare att beakta den tidigare mäklarens anvisade spekulanter vid ingående av förmedlingsuppdrag. Handlingsplikten åligger i första hand den efterkommande mäklaren eftersom det är

omfattningen av hans förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Detta ska ske antingen genom att man anger de spekulanter som framgår av en förteckning från den tidigare mäklaren eller om sådan förteckning saknas genom ett generellt undantagande. Med hänsyn till dessa regler ska rätten till provision i förevarande ärende prövas utan hänsyn till mäklare B:s ensamrättsavtal. Det innebär att allmänna provisionsrättsliga regler ska läggas till grund för bedömningen av vilken mäklare som uppfyller provisionskraven eller om det skall ske en fördelning av provisionen mellan fastighetsmäklarna.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och det ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Av rättspraxis följer att HD i ett antal rättsfall fastslagit att ett provisionsgrundande orsakssamband kan presumeras föreligga endast om en mäklare har medverkat och överlåtelseavtal har slutits med den av mäklaren anvisade spekulanten. Om istället två mäklare medverkat successivt efter varandra kompliceras situationen av att det i varje särskilt fall måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha varit orsaken till att överlåtelseavtalet kommit till stånd. I regel lär en sådan prövning leda till att provisionen tillkommer den fastighetsmäklare som först anvisade spekulanten. Brister det i orsakssambandet mellan den första mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet blir bedömningen en annan.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet och att överlåtelse skett till köparna under den tid som B hade förmedlingsuppdraget. Rätten till provision får i förevarande ärende bedömas med utgångspunkt från rekvisiten om anvisning och orsakssamband. Det har inte visats i ärendet att A anvisat köparna. Ansvarsnämnden anser inte att det föreligger ett provisionsgrundande orsakssamband mellan A:s förmedlingsåtgärder och överlåtelseavtalet. Ansvarsnämnden anser det klarlagt att det är B:s förmedlingsåtgärder som lett till att köparna visat intresse av att förvärva fastigheten och slutligen ingått avtal om överlåtelse.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden beslutar att B är den av fastighetsmäklarna som är ensamt berättigad till full provision. Nämnden beslutar vidare att den förlorande parten, mäklare A, ska erlægga hela skiljekostnaden på 4.000 kronor. (Beslut 2008-11-26)

AN 11/08

Fråga om fastighetsmäklares ansvar för uppgift i objektbeskrivningen

Den anmälda fastighetsmäklaren fick i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Mäklaren upprättade en objektbeskrivning av vilken det framgick under rubriken att ventilationen var besiktigad 2007-01-12 samt att byggnaden var besiktigad i samband med tecknande av s.k. doldaförsäkring. Objektbeskrivningen godkändes av uppdragsgivaren.

Genom ett mellan parterna, den 19 april 2007, undertecknat köpekontrakt överläts fastigheten till köparna, vilka företrädde av sin far, tillika klaganden. Köpebrev undertecknades den 14 september 2007. Till

köpekontraktet fanns bilagt "Utlåtande över överlåtelsebesiktning". I köpekontraktet, § 12, "Särskild besiktning", fanns intaget följande klausul: "Köparen förklarar sig nöjd med den undersökning som utförts av"..." 2007-02-12 gjort av fastigheten före köpet och vill inte ha särskilt villkor om ytterligare besiktning. Besiktningsprotokoll enligt bilaga".

I anmälan till Ansvarsnämnden har klaganden i huvudsak anfört att mäklaren gjort sig skyldig till osant intygande, vilseledande marknadsföring samt att mäklaren har grovt åsidosatt sin skyldighet att objektivt ta tillvara klagandens intressen som köpare och undandragit sig det ansvar som mäklaren tagit på sig när han sålt en försäkringsprodukt som han marknadsfört med texten "bland annat kan (Mäklarföretagets namn) Säljarförsäkring användas i marknadsföringen av din fastighet. Besiktningen innebär även att eventuella upptäckbara fel och brister redan finns dokumenterade. Du som säljare och din köpare kan därför från början känna trygghet och undvika obehagliga överraskningar". Till grund för anmälan har klaganden i huvudsak anfört följande: Efter inflyttning visade det sig att ventilationen i huset inte fungerade, vare sig i kök eller i övriga utrymmen. Huset var byggt för mekanisk ventilation, men tidigare ägare monterade bort (och murade in elförsörjningen till) fläkten i skorstenen och satte in en vanlig köksfläkt. Det kostade 22 000 kronor – och ett halvår utan fungerande ventilation – att åtgärda. Mäklaren undvek att svara på frågan vilket leverantörsansvar han hade för den försäkring han marknadsfört och sålt. Mäklaren agerade passivt. Mäklaren skulle ha agerat för att gällande lagar, regler och tillämpningar, inblandade parter ansvar och roller klagades för både köpare och säljare. Mäklaren har inte tagit på sig något som helst ansvar för att det uppstått fel i hans faktablad.

Mäklaren har bestritt vad klaganden anfört. Mäklaren har till grund för sitt bestridande i huvudsak anfört följande: När det gäller uppgiften om ventilationen och att den var besiktigad 2007-01-12, så var det en uppgift som mäklaren erhöll från säljaren. Säljaren godkände uppgiften om att ventilationen var besiktigad. Mäklaren bestred att han gjorde sig skyldig till osant intygande eller vilseledande marknadsföring på grund av att uppgiften om ventilationen fanns med i objektbeskrivningen. Mäklaren kan heller inte göras ansvarig för att ventilationen inte fungerade på ett tillfredsställande sätt för köparen. En fastighetsmäklare har inte någon generell undersökningsplikt när det gäller det objekt han förmedlar. Mäklaren har inte heller haft anledning att misstänka att något inte stod rätt till med ventilationen. Mäklaren försökte hjälpa parterna att komma fram till en lösning när det gäller ventilationen. Till kontraktet var bifogat ett besiktningsprotokoll och mäklaren uppmanade säljaren att fylla i en frågelista. Mäklaren fullgjorde sin skyldighet som fastighetsmäklare eftersom han enligt 16 § fastighetsmäklarlagen verkade för att "säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen". Mäklarföretaget marknadsförde en s.k "Säljarförsäkring" eller s.k "Dolda-fel-försäkring". För att ersättning ska utgå ur försäkringen krävs naturligtvis att de förutsättningar som anges i villkoren är vid handen. Mäklarföretaget marknadsförde produkten i samband med sina förmedlingsuppdrag, men kan naturligtvis aldrig garantera att ersättning kommer att utgå ur försäkringen eftersom den bedömningen görs av försäkringsbolaget.

Ansvarsnämndens bedömning

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de upplysningar om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

En fastighetsmäklare har normalt rätt att förlita sig på de uppgifter som lämnas av säljaren. Av förarbetsuttalanden till den tidigare fastighetsmäklarlagen (se prop. 1983/84:16 s. 37 ff), vilka alltså är tillämpliga i vissa delar, framgår att om det finns skäl att ifrågasätta riktigheten i säljarens uppgifter bör

mäklaren först granska uppgifterna innan han vidarebefordrar dem till köparen. Detta innebär att mäklaren inte okritiskt kan förmedla påståenden från säljaren om fastighetens skick. Mäklaren har dock inte någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens skick.

Ostridigt är att mäklaren vidarebefordrade säljarens uppgifter om ventilationen. Av vad som framgått av handlingarna i ärendet konstaterar Ansvarsnämnden att mäklaren inte haft anledning att ifrågasätta riktigheten av säljarens uppgifter om ventilationen.

Ostridigt är att mäklaren försökt komma överens med klaganden om ett möte.

Ansvarsnämnden anser vid en samlad bedömning av vad som framkommit i ärendet att fastighetsmäklaren inte har brutit mot fastighetsmäklarlagens regler eller god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd. (*Beslut 2009-04-15*)

AN 12/08

Fråga om fastighetsmäklaren åsidosatt god fastighetsmäklarsed

Den anmälda fastighetsmäklaren fick den 15 november 2007 i uppdrag att förmedla försäljning av klagandens, tillika uppdragsgivare, bostadsrätt. Förmedlingsuppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 15 februari 2008, varefter det löpte vidare utan ensamrätt. I förmedlingsuppdraget var avtalat en provision om 1,75 % inkl. moms av blivande köpeskillning. Av förmedlingsuppdraget framgår vidare att utgångspriset för bostadsrätten överenskommit till 15,9 miljoner kronor.

Under tiden från och med den 24 oktober 2007 till den 24 januari 2008 visades lägenheten för 5 spekulanter. Den 11 april 2008 undertecknade klaganden och köparen ett överlåtelseavtal. Av överlåtelseavtalet framgick, bland annat, att köparen skulle tillträda lägenheten den 30 juni 2008 och att handpenning skulle erläggas senast den 25 april 2008 med 1,61 miljoner kronor. Köpeskillningen uppgick till 16,1 miljoner kronor. I överlåtelseavtalet § 8, "Särskild besiktning", fanns följande villkor: "Köparen har rätt att besiktiga lägenheten med hjälp av sakkunnig person. Köparen är medveten om att lägenheten är i behov av renovering. Köparen har rätt att frånträda köpet om han vid besiktningen finner fel av väsentlig betydelse t ex fukt, mögel eller konstruktionsfel. Även säljaren har rätt att frånträda köpet om parterna inte kommer överens om hur eventuella fel ska åtgärdas eller regleras. Väljer någon av parterna att frånträda köpet ska handpenningen omgående återbetalas till köparen. Ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten. Villkoret gäller under förutsättning att köparens begäran om återgång görs skriftligt och är säljaren tillhanda senast den 18 april 2008 med kopia till fastighetsmäklaren."

Den 18 april begärde köparen att få flytta fram datumet för begäran om eventuell återgång till den 21 april, vilket klaganden godkände. Den 23 april skickade mäklaren ett SMS till klagandens dotter, vilken var bisittare till klaganden, om att köparen önskade ytterligare utredning. Den 24 april kontaktade mäklaren klagandens dotter per telefon och meddelade att köparen ville häva köpet och sände samtidigt ett e-postmeddelande till köparen och begärde att få en kopia på besiktningsprotokollet.

I anmälan har till Ansvarsnämnden har klaganden anmält att fastighetsmäklaren brutit i sin omsorgsplikt. Klaganden har i huvudsak anfört följande till grund för anmälan: Mäklaren tilldelades försäljningsuppdraget med den specifika förutsättningen att försäljningen skulle vara avslutad senast den 31 mars 2008 då klagandens lån förföll till betalning. Klaganden påminde vidare om att lägenheten skulle återgå till bostadsrättsföreningen om lånen ej löstes i tid och att det fanns en intressent, N, i styrelsen för föreningen som gärna skulle vilja förvärva lägenheten till ett lågt pris. Vid detta samtal gick även listan över presumtiva spekulanter igenom och klaganden frågade varför ej intressenten N fanns med. Mäklaren svarade att han fått

meddelande om att N ej kommer att delta i budgivningen. Klaganden begärde att få veta vem som meddelade detta och efter ett tag framkom att det var N:s brorson, som var mäklarkollega till mäklaren. Efter ytterligare dialog sa mäklaren att "han kanske kommer med ett bud när allt är klart". Klaganden undrade vad som menas med detta enär N ju skulle vara med i budgivningen. Mäklaren svarade då att "han avvaktar tills bara en är kvar". Genom detta förfarande har mäklaren i eget intresse hållit tillbaka budgivningen i strid mot klagandens intresse. Vid ett nytt samtal med mäklaren den 20 mars gick listan över spekulanter åter igenom och då fanns inte N med. På direkt fråga varför svarade mäklaren att "han ska inte inkomma med bud. Han är inte med längre. Det har gått upp för högt. Han hade hoppats få den till ett riktigt lågt pris." Detta samspel mellan mäklaren, N och N:s brorson, som är mäklarkollega med mäklaren, skadade klagandens situation och kan ej anses vara att på bästa sätt tillvarata klagandens intressen. Mäklaren har ej iakttagit sin omsorgsplikt. Onsdagen den 23 april efter kl 21.00 sände mäklaren ett SMS till klagandens bisittare med information om att köparen önskade ytterligare utredning. Den 24 april kontaktade mäklaren klagandens bisittare per telefon för att meddela att köparen ville häva köpet och sände även ett e-mail till köparen med begäran om att få en kopia på besiktningsprotokollet, ur vilken det skulle framgå vilken hävningsgrund som åberopades. Något protokoll var emellertid inte tillställt mäklaren enär besiktningen inte betalats. Klaganden som säljare har inte senast den 21 april 2008, det datum till vilket förlängning för möjlig hävning beviljats, från köparen erhållit någon skriftlig, med kopia till fastighetsmäklaren, begäran om återgång av köpet. Den 27 april möttes klaganden, klagandens dotter, köparen och mäklaren på mäklarens kontor. Klagandens bisittare nämnde för köparen att han enligt 8 § i köpekontraktet begick kontraktsbrott om han inte fullföljde köpet. På grund av att mäklaren ej insett vikten av att sätta som villkor att handpenning skall erläggas i samband med kontraktets tecknande har klaganden berövats möjligheten att effektivt kunna beivra köparens kontraktsbrott.

Mäklaren har bestritt att han agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Mäklaren har till grund härför i huvudsak anfört följande: Uppdragsavtalet var inte villkorat på något sätt med att det skulle vara klart i mars månad. Samma dag som mäklaren fick reda på att N kunde ha ett intresse upplystes säljaren om att brorsonen var arbetskamrat med mäklaren. N var mycket tydlig med att han endast var intresserad av lägenheten om mäklaren inte hittade någon köpare på de nivåer säljaren önskade. Före kontraktsskrivningen hade mäklaren ett möte med säljaren och hennes dotter där han redogjorde för risken med ett besiktningsvillkor samt att han påpekade att de borde överväga om de skulle acceptera den andra spekulanten som var beredd att köpa utan något besiktningsvillkor. De godkände kravet på en besiktningsklausul innan kontraktsskrivningen samt vid genomgången av kontraktet vid kontraktsskrivningen. När det gäller § 2, handpenningens erläggande, hade mäklaren satt ett tidigare datum i ursprungsavtalet som presenterades vid kontraktsskrivningen. Det är inte mäklaren som flyttat tidpunkten för handpenningens erläggande.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden anser det klarlagt i ärendet att säljare och köpare själva beslutade om att flytta fram datumet för begäran om återgång.

Ansvarsnämnden konstaterar av vad som framgått av handlingarna i ärendet att ord står mot ord. Mot mäklarens bestridande är det inte visat att förmedlingsuppdraget utförts i strid med god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd. *(Beslut 2009-04-15)*

AN 13/08

Fråga om fastighetsmäklaren åsidosatt god fastighetsmäklarsed

Den anmälda fastighetsmäklaren fick den 7 februari 2008 i uppdrag att förmedla försäljning av klagandens, tillika uppdragsgivare, bostadsrätt. Förmedlingsuppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 7 maj 2008, varefter det löpte vidare utan ensamrätt. I förmedlingsuppdraget var avtalat en provision på 2,50 % inklusive moms av blivande köpeskilling upp till en nivå av 1.595.000 kronor och på belopp därutöver 10 %

inklusive moms. Dock lägst 35.000 kronor. Under den tid som förmedlingsuppdraget löpte utan ensamrätt gällde en ömsesidig uppsägningstid på 10 dagar.

Innan förmedlingsuppdraget ingicks lämnade mäklaren en skriftlig offert till klaganden. Offerten innehöll, bland annat, ett värdeutlåtande samt en kortare redogörelse för hur mäklaren tänkte sig marknadsföringen av bostadsrätten och ett arvodesförslag. Av värdeutlåtandet framgick att mäklaren bedömde det förväntade försäljningspriset i dagsläget till runt 1.600.000 kronor (+/- 100.000 kronor). Av förslaget till marknadsföring framgick att bostaden skulle marknadsföras på Internet via Hemnet, Bovision, mäklarfirmans egen hemsida, DN Bostad, Göteborgs Posten samt i Lidingö Tidning, annonsering i SVD Magasinet och genom direktreklamutskick till 500 hushåll i närområdet, genomgång av mäklarfirmans spekulantregister, skyltning med bild och information om bostaden i utvalda skyltfönster samt till-salu-skyltning som visade vägen till klagandens bostad. Av arvodesförslaget framgick att arvodet var 2,85 % på blivande köpeskillning alternativt 2,60 % upp till en nivå av 1.595.000 kronor och på belopp därutöver 10 %, allt inklusive moms. Vidare angavs följande: "I detta paket ingår bl. a. annons i Lidingö Tidning, annons i SVD Magasinet, proffsfotografering m.m. (se bostadsrättspaket 1 för mer information)". Av handlingarna i ärendet framgick att bostadsrättspaket 1 innehöll en uppräkningslista av vad som ingick i form av service, marknadsföring och tilläggstjänster. Under rubriken "Service som ingår" fanns bland annat uppräknat "Två planerade öppna visningar" och "Privata visningar för VIP-kunder" och under rubriken "Marknadsföring som ingår" fanns samma marknadsföringsåtgärder återgivna som i offerten. Under rubriken "Tilläggstjänster som ingår" angavs bland annat att professionell fotograf ingick.

Klaganden förhandlade med mäklaren om arvodet vilket ledde till att parterna kom överens om att sänka arvodet i offerten med 0,10 %, dvs från 2,60 % till 2,50%.

Innan mäklaren visade lägenheten den 17 februari och den 9 mars 2008 marknadsfördes den i Lidingö lokaltidning och på Internet. Efter privata visningar av mäklaren den 11 mars och 13 mars överläts bostadsrätten till lägenheten genom ett mellan klaganden och köparna undertecknat köpeavtal den 14 mars. Av köpeavtalet framgick bland annat, att köpeskillningen uppgick till 1.560.000 kronor och att köparen skulle tillträda lägenheten den 1 maj. I § 3 köpeavtalet, under "Villkor om lån", fanns intaget följande klausul: "Detta avtal gäller under förutsättning att Köparen beviljas lån för erläggande av köpeskillningen. Köparen ska omgående – med kompletta handlingar, med kopia till handläggande fastighetsmäklare ansöka om nya lån enligt § 2. För det fall Köparen ej kan ordna lån på egen hand förbinder sig Köparen att acceptera lån på marknadsmässiga villkor hos långivare som anvisas av fastighetsmäklaren eller säljaren. Skulle lån ej beviljas äger Köparen rätt att återropa detta avtals återgång. Återgången skall återropas skriftligen till säljaren med kannedomskopia till fastighetsmäklaren senast den 18 mars 2008. Vid avtalets återgång skall erlagda prestationer återbäras varvid erlagd handpenning skall återbetalas till köparen utan skadeståndsanspråk från endera part".

I anmälan till Ansvarsnämnden har klaganden i huvudsak anfört att mäklaren brustit i sin yrkesutövning och, i strid med god fastighetsmäklarsed, agerat på ett icke godtagbart sätt genom att underlåta att informera klaganden om att annonsen aldrig infördes, tillgodogörandet av hela arvodet, underlåtenhet att uppge kostnaderna för uppdraget, påståendet om sekretess och semester, utformningen av lånevillkorsklausulen och den oriktiga marknadsvärderingen. Klaganden har till grund härför i huvudsak anfört följande: i samband med att arvodet förhandlades ned togs viss service och vissa tilläggstjänster som angavs i bostadsrättspaket 1 bort, vilka var kapitalvinstberäkning, deklarationshandlingar, borådgivare, boendekostnadskalkyl, bolån, gratis hemförsäkring och gratis flyttförsäkring. Dessa tjänster var av mindre värde och togs bort för att det skulle motsvara en reducering av arvodet med 0,1 %. Marknadsföringsåtgärderna kvarstod dock helt oförändrade. Mot bakgrund av offerten och dess bilaga får det anses klarlagt att klaganden och mäklaren avtalat om att Magasinet-annonsen ingick i mäklarens arvode om 2,5 % (dvs 39.000 kronor). Det får vidare anses klarlagt att mäklaren av försummelse inte införde den avtalade annonsen i Magasinet. Trots sin försummelse underlät mäklaren att informera klaganden om att han inte hade infört annonsen. Som nämnts uppgick annonsens värde till minst 7.452:50 kronor. Då någon annons aldrig infördes i Magasinet var mäklaren enbart berättigad

till ett arvode om 31.547:50 kronor (39.000 kr – 7.452:50 kr). Genom mäklarens agerande har han medvetet försökt dölja att någon annons ej infördes i Magasinet. Detta i syfte att undgå ansvar och behålla 7.452:50 kronor själv. Av vad som framgick av mailkorrespondensen underlät mäklaren att, trots upprepade uppmaningar, informera klaganden om vad de marknadsföringsåtgärder som ingick i uppdraget kostade. Mäklarens tredska i sina mailsvar, samt de osanningar om sekretess och semester som han framförde, syntes vara desperata försök från hans sida att dölja att inte hade infört någon annons i Magasinet. Mäklaren hade som mäklare en skyldighet att närmare förklara innebörden av klausulen. Vidare hade han som mäklare en skyldighet att upplysa köparna om att det var klaganden som hade författat den samt att den avvek från mäklarföretagets standardkontrakt. Som mäklare skulle mäklaren ha beaktat både säljarens och köparens intressen. Genom sitt agerande har mäklaren väsentligen åsidosatt sina skyldigheter gentemot köparna. Under tiden lägenheten var ute för försäljning låg det en objektbeskrivning som Hemnet och Bovision länkade till. Där framgick att mäklaren uppskattade lägenhetens marknadsvärde till 26.500 – 30.700 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarade 1.616.500 – 1.872.700 kronor. Det kan således konstateras att marknadsvärdet i objektbeskrivningen var oriktigt och vilseledande. Motivet torde ha varit av ekonomisk art då mäklaren skulle erhålla en provision på 10 % på ett försäljningspris utöver 1.595.000 kronor. Genom den oriktiga marknadsvärderingen har mäklaren på ett otillbörligt sätt försökt påverka priset på lägenheten.

Mäklaren har bestritt vad klaganden anfört. Mäklaren har anfört att han agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Mäklaren har hemställt om att Ansvarsnämnden avskriver ärendet utan vidare påföljd. Mäklaren har till grund för sitt bestridande i huvudsak anfört följande: parterna hade kommit överens om en s.k. "spridd marknadsföring", vilket innebär att fastighetsmäklaren gör en egen bedömning när de olika marknadsföringsåtgärderna skall vidtas. Orsaken till detta är att det inte är klokt att företa alla marknadsföringsåtgärder på en och samma gång för det fall att intresset för objektet inledningsvis skulle vara lågt. Mäklaren arbetar på detta sätt i de flesta förmedlingsuppdragen. Säljaren meddelade mäklaren att han hade fått köpa sin nya bostad billigt, och han var därför beredd att acceptera budet på 1.560.000 kronor, trots att överenskommet utgångspris inledningsvis hade varit 1.595.000 kronor. Efter att säljaren godtagit detta bud, ansåg mäklaren inte att det var nödvändigt med ytterligare marknadsföring. Köpekontrakt ingicks dagen efter, den 14 mars 2008. Anledningen till att någon annons inte infördes i Magasinet var således att köpekontrakt ingicks. Säljaren hade inte avtalat med mäklaren att en annons i Magasinet skulle införas en särskild dag eller inför en särskild visning. För det fall annonsen hade införts i Magasinet så hade den självklart ingått i den avtalade provisionen. Det betydde dock inte att för det fall annonsen inte infördes så skulle avdrag för annonskostnaden göras på provisionen, på sätt som klaganden gjort gällande. Klaganden har i diverse e-postmeddelanden till mäklaren bett denne att specificera nedlagda kostnader för förmedlingsuppdraget. Mäklaren har inte haft någon som helst skyldighet att lämna ut dessa uppgifter till klaganden men har trots detta och för att tillmötesgå klagandens önskemål lämnat ut vissa uppgifter. Vissa av de uppgifter som klaganden begärt har inte varit möjligt att lämna ut eftersom marknadsföringskostnader kan baseras på flera olika avtal och parametrar i verksamheten. Att få fram sådana kostnader skulle således medföra betydande räkneoperationer. Mäklaren beklagade verkligen att klaganden av misstag erhöll felaktig information om en eventuell semester, däremot så har mäklaren senare tillhandahållit klaganden den information som efterfrågades varför det felaktiga meddelandet om semester saknade betydelse. Det bestrids att införandet av lånevillkorsklausulen i köpekontraktet § 3 medförde att mäklaren åsidosatte sina skyldigheter gentemot köparna. Mäklaren förklarade innebörden av klausulen för köparna. Mäklaren har inget minne av att köparna skulle ha svårt att förstå innebörden av klausulen. Det bestrids att de värderingar av objektet som mäklaren lämnade, dels i offerten, dels i objektbeskrivningen på Internet utgjort ett vilseledande från mäklarens sida eller att han förfarit oaktsamt. De värderingar som utfördes bygger på två olika värderingsmetoder, men överensstämde trots allt i stort sett med varandra. Det bestrids att klaganden skulle ha lidit någon skada med anledning av de två värderingarna. Mäklaren bestrider sammanfattningsvis att han under utförandet av sitt förmedlingsuppdrag skulle ha vilselett klaganden i något avseende. Det bestrids också att mäklaren av oaktsamhet eller uppsåtligt skulle ha åsidosatt skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Det bestrids även att klaganden överhuvudtaget har lidit någon skada.

Ansvarsnämndens bedömning

I 21 § fastighetsmäklarlagen stadgas att om inte annat har avtalats, ska fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision). Ostridigt i ärendet är att provision avtalats att utgå med 2,50 % på blivande köpeskillning upp till 1.595.000 kronor. Ansvarsnämnden anser det klarlagt i ärendet att det inte fanns avtalat några bestämda datum då mäklaren skulle annonsera i SvD Magasinet.

Ostridigt i ärendet är att klaganden accepterade köparens bud på 1.560.000 kronor.

Vid en samlad bedömning av ärendet anser inte Ansvarsnämnden att det framkommit några omständigheter som tyder på att fastighetsmäklaren agerat i strid med fastighetsmäklarlagens regler eller god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd. *(Beslut 2009-04-15)*

AN 14/08

SKILJEDOM meddelad den 2009-05-13 (Beslut 2009-04-15) i Danderyd av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionsvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Skiljenämndsprövning: Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Begäran om skiljenämndsprövning har inkommit till nämnden från fastighetsmäklare A, vilken yrkat rätt till hela provisionen. Fastighetsmäklare B har bestritt A:s provisionskrav.

Av handlingarna i ärendet har framgått att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 24 juli 2007 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 23 oktober 2007, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid på tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 5 miljoner kronor. Provisionen avtalades att utgå med 0 kronor upp till ett försäljningspris på 4,8 miljoner kronor. På köpeskillning däröver debiterades 20 % av köpeskillingen inklusive moms. Vid utebliven försäljning och med bud överstigande 5 miljoner kronor debiterades kostnadsersättning för annonsering och övrig marknadsföring med belopp motsvarande annonsfakturor plus 15 % av detta belopp.

A vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder och visade fastigheten i början av augusti 2007 för ett antal spekulanter, däribland spekulanten C, tillika köpare, som lade ett bud på 4,6 miljoner kronor. Mäklaren upplyste C om att det redan fanns ett högre bud från spekulanten N på 5 miljoner kronor. Säljaren tackade nej till båda buden.

I september meddelade säljaren i ett telefonsamtal med mäklaren att 5 miljoner kronor var ett för lågt bud. I en skrivelse med rubriken, "Uppsägning av förmedlingsuppdrag", daterad den 1 oktober 2007, ställd till uppdragsgivarens dödsbo, framgick att A bekräftade att A frånträdde förmedlingsuppdraget med omedelbar verkan i enlighet med parternas avtal. I skrivelsen angav A att han översände en spekulantlista på de kunder A

förevisat fastigheten. Av den i ärendet ingivna listan fanns 11 namngivna personer uppräknade, däribland C. Samtliga personer i listan hade markerats som intresserade.

Fastighetsmäklare B fick i uppdrag den 10 oktober 2007 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 10 januari 2008, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid på tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 5 miljoner kronor. Provisionen avtalades att utgå med ett fast arvode på 50.000 kronor plus 30 % på den del av köpeskillingen som översteg 5 miljoner kronor. I förmedlingsuppdraget fanns intaget en upplysning om att uppdragsgivaren tidigare hade anlitat annan fastighetsmäklare för förmedling av objektet samt att ensamrätten inte gällde för de spekulanter som angetts i bifogade spekulantlista.

B marknadsförde fastigheten i slutet av vecka 43 med en bred och påkostad annonskampanj i SvD, SDS, DI samt danska Berlingske Tidene.

Den 2 november 2007 inkom ett bud på 4,5 miljoner kronor, vilket avvisades av uppdragsgivaren. Den 25 november hörde C av sig och fick veta att det fanns ett bud på 4,5 miljoner kronor. Den 5 december meddelade C att han var beredd att ge 4,7 miljoner kronor med förbehåll för att besiktning först genomfördes, vilket godtogs av uppdragsgivaren. Besiktning genomfördes den 14 december. Påpekanden i besiktningssprotokollet föranledde förhandling, vilken ledde fram till det avtalade slutpriset.

Under den tid som B hade förmedlingsuppdraget med ensamrätt förvärvade C fastigheten från uppdragsgivaren genom ett av parterna undertecknat köpekontrakt den 20 december 2007. Köpeskillingen uppgick till 4.662.500 kronor. Köpebrev upprättades och undertecknades den 28 mars 2008.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet

I september hade A ett samtal med säljarna där de påtalade att 5 miljoner var ett för lågt bud. I slutet av september ringde företrädare för dödsboet till A och ville byta mäklare. A accepterade skriftligen den 1 oktober 2007 att avsäga sig uppdraget. Spekulantlista skickades då till säljaren. A har förgäves försökt komma till en uppgörelse med B om en fördelning av provisionen. A har haft ett skriftligt förmedlingsavtal, förevisat köparen fastigheten och framfört bud till säljaren. Till saken skall tilläggas att i samband med att A accepterade att i förväg avsäga sitt förmedlingsuppdrag, avtalade A muntligen med säljaren att erhålla betalning för A:s omkostnader som ersättning för det i förtid uppsagda förmedlingsavtalet. Faktura skickades till säljaren som efter lång tid bestred densamma. Säljaren har inte gett spekulantlistan till B. Därefter vägrade säljaren att erkänna ett avtal om kostnadsersättning på grund av i förtid uppsagt förmedlingsavtal. Sedan erkände han inte för B att A framfört bud till honom, varpå B inte ville acceptera en erbjuden fördelning av förmedlingsprovisionen. A har använt i stort sett samma tidningar (SDS, Di och Lokaltidningar) och även A har haft en påkostad annonskampanj. Något nytänkande eller nytt i annonseringen genom B finns inte och den har heller inte varit särskilt framgångsrik eftersom det var en tidigare förevisad kund som la det högsta budet och det budet var ändå 337.500 kronor lägre än A:s högsta bud. När det gick upp för A att en av dödsbodelägarna ville prova försäljningslyckan hos en annan mäklare och förstod att det var slitningar i dödsboet gick A med på att avbryta försäljningsuppdraget i förtid. De var också överens om att A skulle få ersättning för sina utlägg under uppdragstiden som kompensation för den i förtid framkallade uppsägningen. Avseende ifrågasättandet av om A framförde bud till säljaren så har A den 26 november 2008 samtalat med säljaren i detta ämne. Han sa att det var möjligt att A lade fram budet på 4,6 miljoner kronor, men eftersom A redan lade fram ett bud på 5 miljoner kronor, så fäste han inte så stort avseende på det lägre budet. Dödsboet nöjde sig dessutom inte med 5 miljoner kronor och tackade nej även till det budet. Detta kan vara en naturlig förklaring till att han inte kom ihåg samtalet. Han avslutade att det var möjligt att A framförde budet, men att han inte kom ihåg det just då. A anser det bevisat att ett bud från C framförts till säljaren. B var medveten om att tidigare mäklare fanns på objektet, det framgick dessutom på förmedlingsuppdraget. En normal försiktighetsåtgärd hade då varit att ta kontakt med tidigare mäklare och ställt en fråga avseende spekulantlista. Mot bakgrund av ovanstående ansåg A att orsaksambandet mellan A:s försäljningsåtgärder och köpet är uppenbara. Det låg på den

efterkommande mäklaren att kontakta tidigare.

Fastighetsmäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet

Av säljarna fick B informationen att fastighetsmäklare A tidigare haft uppdrag och att de via A fått ett bud på 5 miljoner kronor från en spekulant N, vilket de dock valde att tacka nej till. Uppdragsgivaren uppgav att mäklare A var en gammal vän till dem och att de sinsemellan var överens om att A skulle få betalt för sina utlägg i samband med annonsering och att A inte i övrigt hade några provisionskrav. B erhöll ingen spekulantlista vare sig från säljarna eller A och utgick därför från att A inte hade några anspråk, så som det sades av säljarna, med undantag för nämnda spekulant N. Utan besiktning och den efterföljande förhandlingen hade sannolikt ingen försäljning ägt rum. Utan en tämligen massiv marknadsföringsinsats torde inte säljaren å sida varit beredd att "sätta sig vid förhandlingsbordet". Enligt säljarens uppgifter har inga andra spekulanter än N diskuterats och inga andra bud redovisats. På den spekulantlista som B först i samband med detta ärende fick sig presenterad framkom inte heller att något bud skulle vara lagt av C. B noterade dessutom att spekulantlistan var daterad så sent som 2008-01-14, alltså långt efter det att avtalet mellan A och säljarna sades upp. Vidare noterade B att för det fall fastigheten såldes genom A:s försorg till en köpeskilling understigande 4.8 miljoner kronor skulle enligt bilagt förmedlingsuppdrag inget arvode utgå. Vad gäller det mot B riktade provisionsanspråket menade B att orsakssambandet mellan A:s försäljningsansträngningar och köpet var alltför vagt, varför B bestred A:s krav.

Ansvarsnämnden bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Mot den bakgrunden anser Ansvarsnämnden att det föreligger en skyldighet för efterkommande fastighetsmäklare att begära en spekulantförteckning och en motsvarande skyldighet för den första mäklaren att lämna en förteckning. Handlingsplikten åligger i första hand den efterkommande mäklaren, eftersom det är omfattningen av hans förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Efterkommande mäklare ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta dessa spekulanter från sin ensamrätt. Ansvarsnämnden anser därför att man vid prövning av rätten till provision istället får utgå ifrån allmänna provisionsrättsliga regler, vilka regler är tillämpliga om fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler skall följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren skall ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, ett avtal om överlåtelse skall ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och det ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och det ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Av rättspraxis följer att HD i ett antal rättsfall fastslagit att ett provisionsgrundande orsakssamband kan presumeras föreligga endast om en mäklare har medverkat och överlåtelseavtal har slutits med den av mäklaren anvisade spekulanten. Om istället två mäklare medverkat successivt efter varandra kompliceras situationen av att det i varje särskilt fall måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha varit orsaken till att överlåtelseavtalet kommit till stånd. I regel lär en sådan prövning leda till att provisionen tillkommer den fastighetsmäklare som först anvisade spekulanten. Brister det i orsakssambandet mellan den första mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet blir bedömningen emellertid en annan.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att

förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet och att överlåtelse skett till C under den tid som B hade förmedlingsuppdraget. Rätten till provision får i förevarande ärende bedömas med utgångspunkt från rekvisiten om anvisning och orsakssamband.

Ansvarsnämnden anser det klarlagt att A anvisat C för uppdragsgivaren under den tid som A hade förmedlingsuppdraget. En förutsättning för att fastighetsmäklare A ska vara provisionsberättigad är att det föreligger ett orsakssamband mellan mäklarens verksamhet och ingångna avtalet.

Ansvarsnämnden anser inte att det föreligger ett provisionsgrundande orsakssamband mellan A:s förmedlingsåtgärder och överlåtelseavtalet. Ansvarsnämnden anser det klarlagt att det är B:s förmedlingsåtgärder som varit upphovet till att överlåtelse kommit till stånd mellan parterna.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden beslutar att B är den av fastighetsmäklarna som är ensam berättigad till provision enligt villkoren i sitt förmedlingsuppdrag. Nämnden beslutar vidare att den förlorande parten, mäklare A, ska erlægga hela skiljekostnaden på 4.000 kronor. *(Beslut 2009-04-15)*

AN 15/08

Fråga om fastighetsmäklaren agerat i strid med god fastighetsmäklarsed

I en anmälan som inkommit till Ansvarsnämnden har klaganden ansett att det finns skäl att ifrågasätta om den anmälda mäklarens agerande står i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed.

Klaganden har i ärendet bilagt följande handlingar till Ansvarsnämnden: prospekt över bostadsrätten, överlåtelseavtal, objektbeskrivning, planlösning och klagandens värdeutlåtande över förmedlingsobjektet och värdeutlåtande för jämförda objekt i samma område. På prospektet fanns den anmälda fastighetsmäklaren angiven som ansvarig mäklare.

Av objektbeskrivningen framgick bland annat att boarean var 93 kvm och att månadsavgiften uppgick till 3.925 kronor samt att budstart angavs till 2,9 miljoner kronor. Under rubriken Budstart framgick, bland annat, att alla bud togs emot även de som låg under Budstart.

Av överlåtelseavtalet framgick bland annat följande: att det var undertecknat av säljare och köpare den 15 juli 2008, att köpeskillingen avtalats till 2,5 miljoner kronor, att tillträde skulle ske enligt överenskommelse dock senast den 21 juli 2008. I överlåtelseavtalet § 1, under Köpeskillingens erläggande, stadgades att handpenning skulle erläggas den 21 juli 2008 och att den hölls enligt särskilt avtal deponerad hos fastighetsmäklaren. I § 11, under Förmedlingsprovision, stadgades att "Förmedlingsprovision betalas av säljaren."..."Mäklarens rätt till provision är oberoende av parternas hävningsrätt enligt § 12". I överlåtelseavtalet, under Bilaga, lämnades, bland annat, en upplysning om att köparen hade tagit emot av fastighetsmäklaren upprättad objektbeskrivning.

Klaganden har till grund för anmälan anfört följande: Klaganden tog emot ansökan om bolån angående en bostadsrätt. Till låneansökan fanns överlåtelseavtal och prospekt. Klaganden avslog låneansökan. Enligt prospektet angavs budstart till 2,9 miljoner kronor. Av överlåtelseavtalet framgick att överenskommen köpeskillning var 2,5 miljoner kronor. Säljare och köpare var bröder. Klaganden gjorde en s.k Ljungquist-värdering enligt vilken marknadsvärdet för objektet uppskattades till 920.000 kronor. Av den information som klaganden erhöll vid efterforskningar i frågan fanns det enligt klagandens uppfattning inget som utmärkte objektet på ett sådant sätt som skulle kunna motivera den stora skillnaden mellan angiven budstart respektive överenskommen köpeskillning och Ljungquist-värderingen. För klaganden som kreditgivare är det av största vikt att de mäklare som bistår vid bostadsförsäljningar utövar sitt uppdrag på ett seriöst sätt samt att de handlingar

som mäklarna hjälper till att upprätta innehåller information som klaganden kan förlita sig på och lägga till grund för att på ett korrekt sätt kunna uppskatta värdet av den egendom som ska utgöra klagandens säkerhet för ett eventuellt bolån. Enligt klaganden har mäklaren uppgett för klaganden att han i prospektet angett det pris/budstart som säljaren uppgett samt att han inte reagerade på beloppets storlek eftersom han inte var bekant med området och därför inte kände till vad som borde vara en rimlig prisbild.

Den anmälda mäklaren har till Ansvarsnämnden yttrat sig över anmälan och anfört följande: Mäklarens uppdrag var inte ett förmedlingsuppdrag utan han skulle endast upprätta köpehandlingarna, ett s.k. skrivuppdrag. Mäklaren värderade inte fastigheten utan har fått alla uppgifter från uppdragsgivaren. Budstart sattes på den nivå som uppdragsgivaren lämnade. Mäklaren har inte haft tillgång till klagandens värdering varför han inte kunde kommentera den. En fastighetsmäklare ska ta tillvara på säljarens och köparens intressen. Det har mäklaren gjort. Det ingår inte i fastighetsmäklarens skyldighet som mellanman att ta tillvara på andras intressen. Detta framgick av Regeringsrättens dom i mål nr 6059-2001. Mäklaren har inte haft anledning att ifrågasätta säljaren och köparen i denna fastighetsförsäljning. Mäklaren baserade sin medverkan på uppgifter från uppdragsgivaren – säljaren och hans bror – köparen. De verkade trovärdiga.

Ansvarsnämndens bedömning

Av vad som framkommit av handlingarna i ärendet anser Ansvarsnämnden det klarlagt att uppdraget framstår som ett ordinärt förmedlingsuppdrag. Med ett sådant uppdrag följer att mäklaren är skyldig att utföra förmedlingsuppdraget i enlighet med fastighetsmäklarlagens regler och god fastighetsmäklarsed samt att iakttä gällande lagstiftning.

Ansvarsnämnden vill särskilt understryka fastighetsmäklarens ansvar enligt lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Lagen trädde ikraft den 15 mars 2009, då lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt upphörde att gälla. Den nya penningtvättslagen utgår ifrån ett riskbaserat förhållningssätt och ålägger den som utövar verksamheten att vidta erforderliga åtgärder för att uppnå kundkännedom och förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt. En indikation på penningtvätt kan exempelvis vara transaktioner där köpeskillingen inte står i rimlig proportion till förmedlingsobjektets marknadsvärde. I övergångsbestämmelserna till 2009 års penningtvättslag stadgas att verksamhetsutövare ska vidta åtgärder för att uppnå kundkännedom när det gäller affärsförbindelser som har etablerats före ikraftträdandet, när det kan anses lämpligt utifrån en bedömning av risken för penningtvätt och finansiering av terrorism. Oavsett om mäklaren har ett traditionellt förmedlingsuppdrag eller endast ett uppdrag att upprätta köpehandlingarna omfattas mäklaren av penningtvättslagens regler fullt ut.

Ansvarsnämnden anser det klarlagt i ärendet att mäklaren har medverkat till att upprätta handlingar som inte överensstämmer med verkliga förhållanden. Ansvarsnämnden är kritisk till att mäklaren medverkat till att upprätta handlingar som givit intryck av att det var ett ordinärt förmedlingsuppdrag som föregåtts av budgivning när så inte varit fallet. För detta kan mäklaren inte undgå kritik.

Med detta påpekande beslutar Ansvarsnämnden att lämna ärendet utan ytterligare åtgärd. *(Beslut 2009-04-15)*

AN 16/08

SKILJEDOM meddelad den 2009-05-13 (Beslut 2009-04-15) i Danderyd av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Skiljenämndsprövning: Fråga om konkurrerande provisionsanspråk

Begäran om skiljenämndsprövning har inkommit till nämnden från fastighetsmäklare A, vilken yrkat rätt till hela provisionen. Fastighetsmäklare B har bestritt A:s provisionskrav.

Av handlingarna i ärendet har framgått att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 12 november 2007 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till och med den 12 februari 2008, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid på tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 1.575.000 kronor. Provisionen avtalades att utgå med 3,25 % inklusive moms.

A vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder och visade fastigheten vid sju tillfällen, varibland spekulanterna C, tillika köpare. En bit in på nya året beslutade A och uppdragsgivaren om att sänka utgångspriset till 1.475.000 kronor. Den 19 februari 2008 lämnade C ett bud på 1.325.000 kronor. Under tiden som C funderade på om de skulle lägga ett nytt högre bud meddelade uppdragsgivaren att hon inte ville sälja till lägre pris än 1.500.000 kronor. A framförde detta till C och ytterligare en spekulant. Båda meddelade att de inte var villiga att betala 1.500.000 kronor för fastigheten.

A överenskom med uppdragsgivaren om att ta bort fastigheten från Internet och inte annonsera mer i lokaltidningen samt att ta ned skyltkort i kontorsbutik och banker.

Den 4 mars 2008 fick fastighetsmäklare B i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt till och med den 4 juni 2008, varefter det löpte vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid på tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 1.465.000 kronor. Provisionen avtalades att utgå med 4,0 % inklusive moms på den avtalade köpeskillingen. Provisionen var dock lägst 30.000 kronor inklusive moms. Förmedlingsuppdraget innehöll en upplysning om att annan fastighetsmäklare inte tidigare hade anlåtats för förmedling av objektet.

B vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder.

Under den tid som B innehade förmedlingsuppdraget med ensamrätt förvärvade C fastigheten från uppdragsgivaren genom ett mellan parterna undertecknat köpekontrakt den 31 mars 2008. Köpeskillingen uppgick till 1.425.000 kronor.

A tillställde B en faktura daterad den 15 oktober 2008. Fakturan avsåg försäljningsarvode för uppdragsgivarens fastighet. Beloppet uppgick till 37.050 kronor exklusive moms (46.313 kronor inklusive moms). B svarade i brev, daterat den 21 oktober 2008, att han inte såg att han gjort något fel i handläggningen och hänvisade till ett brev från uppdragsgivaren.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet

De kom överens om att A skulle fortsätta, utan officiell annonsering, leta köpare och återkomma till uppdragsgivaren när A hade en presumtiv köpare som var villig att diskutera priset 1.500.000 kronor. Ingen diskussion om, eller formellt återkallande/uppsägning av uppdragsavtalet skedde. Den 1 mars 2008 åkte A på semester och var tillbaka den 10 mars. Detta var säljaren informerad om. När A kom tillbaka konstaterade han att B onsdagen den 5 mars annonserade ut huset i lokaltidningen Finnveden. Uppdragsavtalet mellan A och säljaren sades aldrig upp och hade fortfarande inte sagts upp. A anser att fastigheten sålts genom A:s försorg. B var väl medveten om att A hade försäljningsuppdraget före honom. Ingen, vare sig säljare eller B efterfrågade spekulantförteckning eller annat vare sig då eller senare. A ansåg sig därför berättigad till hela mäklararvodet á

46.313 kronor samt att B ensam skulle stå för samtliga kostnader för ärendets prövning. B tyckte att A borde ha kontaktat säljaren när A kom hem från semestern och konstaterade att B hade huset i annons. Säljaren frågade aldrig efter en spekulantlista eller annat.

Fastighetsmäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet

B såg att fastigheten var till salu genom A:s mäklarföretag och därför kollade B extra noga, när B fick erbjudandet att försälja fastigheten, att hon hade avslutat med A, att det inte fanns några krav och om hon fått någon spekulantlista. Vad det gällde spekulantlista så ansåg sig inte B heller här kunna ifrågasätta säljarens trovärdighet och begära att hon trots hennes försäkringar om att A inte hade några som helst krav, skulle begära att få in en spekulantlista. B fann det dessutom besynnerligt att inte A kontaktade säljaren om inte uppdraget var uppsagt när han såg B:s annons i tidningen och i detta läge antingen skickade en spekulantlista eller informerade säljaren om att något annat skulle gälla än vad han tidigare sagt. B:s utgångsläge när han fick uppdraget var att han hade ensamrättsuppdrag utan några speciella förbehåll och att B agerade därefter. Hade A däremot informerat att han hade spekulanter och namngett dem då hade B givetvis handlagt ärendet efter de förutsättningarna.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Mot den bakgrunden anser Ansvarsnämnden att det föreligger en skyldighet för efterkommande fastighetsmäklare att begära en spekulantförteckning och en motsvarande skyldighet för den första mäklaren att lämna en förteckning. Handlingsplikten åligger i första hand den efterkommande mäklaren, eftersom det är omfattningen av hans förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Efterkommande mäklare ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta dessa spekulanter från sin ensamrätt. Ansvarsnämnden anser därför att man vid prövning av rätten till provision istället får utgå ifrån allmänna provisionsrättsliga regler, vilka regler är tillämpliga om fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler skall följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska vara berättigad till provision när uppdraget löper utan ensamrätt. Mäklaren skall ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, ett avtal om överlåtelse skall ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och det ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. För det fall att mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt och det ingås ett avtal om överlåtelse inom ensamrättsperioden utan mäklarens förmedling är mäklaren berättigad till provision som om avtalet förmedlats av honom.

Av rättspraxis följer att HD i ett antal rättsfall fastslagit att ett provisionsgrundande orsakssamband kan presumeras föreligga endast om en mäklare har medverkat och överlåtelseavtal har slutits med den av mäklaren anvisade spekulanten. Om istället två mäklare medverkat successivt efter varandra kompliceras situationen av att det i varje särskilt fall måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha varit orsaken till att överlåtelseavtalet kommit till stånd. I regel lär en sådan prövning leda till att provisionen tillkommer den fastighetsmäklare som först anvisade spekulanten. Brister det i orsakssambandet mellan den första mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet blir bedömningen emellertid en annan.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning är det klarlagt i ärendet att fastighetsmäklare A haft i uppdrag att förmedla uppdragsgivarens fastighet, att fastighetsmäklare A anvisat spekulanten C för uppdragsgivaren under uppdragstiden och att överlåtelse skett till den av A anvisade spekulanten C. En förutsättning för att A ska

erhålla provision är att det föreligger ett orsakssamband mellan mäklarens verksamhet och det ingångna avtalet.

Enligt Ansvarsnämndens bedömning föreligger det ett provisionsgrundande orsakssamband mellan mäklare A:s förmedlingsåtgärder och det genom mäklare B ingångna överlåtelseavtalet.

Ostridigt i ärendet är att överlåtelse skett till spekulanten C under den tid som B hade uppdraget med ensamrätt. Ansvarsnämnden anser det klarlagt att fastighetsmäklare B inte undantagit mäklare A:s spekulanter från sin ensamrätt. Med hänsyn härtill och vad som framkommit i ärendet bedömer Ansvarsnämnden att mäklare A är ensamt berättigad till provisionen.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden beslutar att A är den av fastighetsmäklarna som är ensamt berättigad till provision i enlighet med villkoren för A:s förmedlingsuppdrag, vilket innebär 46.313 kronor.

Nämnden beslutar vidare att den förlorade parten, mäklare B, ska erlägga hela skiljekostnaden på 4.000 kronor. (Beslut 2009-04-15)

AN 1/09

Skiljedom meddelad 14 december 2009 i Solna av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd (Beslut 2009-11-04)

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också en skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Skiljeförfarande kan påkallas av en av de berörda medlemmarna.

Bakgrund

Skiljenämndens prövning i fråga om konkurrerande provisionsanspråk

Begäran om skiljenämndens prövning har inkommit till nämnden från mäklare A, vilken yrkat rätt till hela provisionen. Mäklare B har bestritt yrkandet.

Av handlingarna i ärendet har framgått att mäklare A fick i uppdrag den 1 april 2008 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt t o m den 1 juli 2008. Utgångspris angavs i uppdragsavtalet till 2.800.000 kronor och provisionen avtalades att utgå med 2,5% inklusive moms av blivande köpeskilling.

A vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder, fastigheten förbesiktigades och annonserades ut på Internet och i dagspress. Ett antal förbokade visningstider angavs i marknadsföringen men ingen anmälde intresse för en visning. En öppen visning genomfördes den 25 maj utan att någon spekulant infann sig. I samråd med uppdragsgivaren togs objektet bort från marknaden under juli och halva augusti.

Nytt uppdragsavtal tecknades mellan uppdragsgivaren och mäklare A den 14 augusti 2008. Uppdraget var nu förenat med ensamrätt till den 14 november 2008. I samråd med uppdragsgivaren hade utgångspriset sänkts till 2.595.000 kronor. Sedvanliga försäljningsåtgärder vidtogs på nytt och med samma resultat som i maj. I slutet av september bestämdes i samråd med uppdragsgivaren att sänka utgångspriset ytterligare till 2.395.000 kronor. Vid genomförd visning infann sig tre spekulanter och däribland det slutliga köparparet C. Dessa klargjorde sitt intresse för A och sade sig ha för avsikt att återkomma med ett bud. Den 13 oktober 2008 återkom C och lämnade ett bud på 2.300.000 kronor och uppgav då också att hade lånelöfte från sin bank.

Mäklare A vidarebefordrade budet till säljaren som förkastade budet men bad mäklaren framföra ett motbud motsvarande utgångspriset 2.395.000 kronor. Köparparet C ville då se huset igen och ny visning genomfördes den 19 oktober 2008. Därefter meddelade köparparet C att det tidigare budet på 2.300.000 kronor stod kvar. Uppdragsgivaren vidhöll sin inställning och avvisade på nytt budet och förklarade att han avsåg att säga upp A när ensamrätten gick ut den 14 november för att byta mäklare. Vid telefonkontakt med uppdragsgivaren den 11 november bekräftade uppdragsgivaren på nytt att man inte avsåg att godta budet från C och meddelade att man nu skulle anlita annan mäklare. Mäklare A skickade samma dag en skriftlig bekräftelse på uppsägningen inklusive spekulantlista till uppdragsgivaren.

Uppdragsgivarna lämnade nytt förmedlingsuppdrag, inledningsvis till annan mäklare verksam vid samma företag som mäklare B, den 15 november 2008. Uppdraget var förenat med ensamrätt t o m den 14 februari 2009 och löpte därefter vidare utan ensamrätt med en uppsägningstid om tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde ett utgångspris om 2.195.000 kronor. Provision avtalades att utgå med 3,25% av köpeskillingen inklusive moms. Uppdragsavtalet innehöll en upplysning om att annan fastighetsmäklaren inte tidigare hade anlits vid förmedling av objektet. Enligt en transportklausul i uppdragsavtalet, sedermera underskriven den 8 december 2008, godkände uppdragsgivarna att uppdraget överfördes på mäklare B. Mäklare B har huvudsakligen åberopat omständigheter hänförliga till tid före transporten men även vissa omständigheter därefter. Samma dag som transporten ägde rum – den 8 december 2008, förvärvade köparen C fastigheten enligt undertecknat köpekontrakt. Köpeskillingen uppgick till 2.195.000 kronor. Köpekontraktet innehöll en s.k. besiktningssklausul, vilken också föranledde att handpenningen deponerades på mäklarens klientmedelskonto enligt ett samma dag upprättat depositionsavtal. Sedan besiktningvillkoret uppfyllts har handpenningen redovisats till uppdragsgivaren med avdrag för avtalad provision 71.337 kronor enligt upprättad faktura med förfallodag den 23 december 2008.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet

Strax efter uppdragsgivarens uppsägning noterade hon att huset marknadsfördes på nytt genom den mäklarfirma som uppdragsgivaren sagt sig ha för avsikt att anlita. Hon noterade även att utgångspriset var under det pris som C lagt bud på men som säljaren förklarat sig inte acceptera strax för uppsägningen av hennes uppdrag. – Hon förväntade sig att någon på mäklarfirman som uppdragsgivaren anlitat skulle höra av sig och undersöka om hon hade några provisionsanspråk men hörde inget. Strax före jul fick hon via omvägar höra att C köpt huset. Hon avvaktade jul och nyår men hörde fortfarande ingenting från mäklarfirman där mäklare B var verksam. I mitten av januari ringde hon upp uppdragsgivaren som bekräftade att huset sålts till C och att tillträde skulle ske i början av mars. Hon började därför själv söka den mäklare som inledningsvis haft uppdraget på mäklarfirman där B arbetade och fick efter några dagar telefonkontakt med honom som kort uppmanade henne att maila honom och uppge vad hon hade för provisionsanspråk. Innan dess tog mäklare A förnyad kontakt med uppdragsgivaren för att efterhöra vem som skött förmedlingsarbetet. Det framkom att den mäklare hon haft kontakt med gjort intaget men sedan låtit en av sina anställda, mäklare B, genomföra själva förmedlingsarbetet. – Mäklare A yrkar på full provision i enlighet med sitt förmedlingsuppdrag och anför att kunden tillkommit helt och hållet genom hennes försorg – hon har sammanfört köpare och säljare samt att köparen genom hennes arbetsinsats erbjudits ett högre bud än vad slutpriset blivit genom mäklare B:s försorg. Mäklare B:s arbetsinsats bestod i att framföra ett lägre bud från samma spekulant som hon fått en ”möjligen desperat säljare” att acceptera. Mäklare A har vidare anfört att mäklare B underlåtit att kontakta henne och att det inte överensstämmer med god mäklarsed att ingå ett förmedlingsavtal utan att först ha beaktat tidigare mäklarens eventuella provisionsanspråk. Mäklare B har också tackat nej till ett erbjudande om att dela provisionen.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet

Det var inledningsvis kollegor på mäklarföretaget som gjorde intaget och hade de första visningarna av objektet. I samband med förmedlingsuppdraget skrevs, överlämnade uppdragsgivaren mäklare A:s spekulantförteckning från den 5 oktober 2008 men berättade dock inte att de tidigare fått in bud via mäklare A. - Marknaden var trög, vid första visningen den 21 november var det bara en spekulant som kom. Samma sak

gällde vid den senare samma dag genomförda visning då de slutliga köparna C infann sig. Dessa berättade inte att de varit på fastigheten tidigare, utan ställde tvärtom sedvanliga frågor som vilken förstagångsspekulant som helst skulle ställa. – Den 24 november 2008 lade C ett bud på 2 miljoner kronor som vidarebefordrades till uppdragsgivarna. Budet avvisades av dessa. Uppdragsgivarna sade då inget om att de fått tidigare bud från samma spekulant som varit högre. En vecka senare höjde C sitt bud till 2.100.000 kronor som inte heller det antogs av säljaren, då de vid kontakt med sin bank kommit att fram till att de måste få ut minst utgångspriset, 2.195.000 kronor. Den 5 december 2008 höjde C sitt bud till utgångspriset sedan de varit och tittat på andra hus i närområdet bl.a. hus sådana som förmedlades av B:s mäklarfirma. – Inför kontraktsskrivningen uppmärksammades den tidigare spekulantförteckningen. Fastighetsmäklare B frågade C om de tidigare varit på fastigheten. Dessa nekade först till detta men medgav därefter att de varit där "för ganska länge sedan". – Fastighetsmäklare B delar inte A:s uppfattning att de slutliga köparna C skulle ha tillkommit helt och hållet genom mäklare A:s försorg, och anför i den delen att spekulanten var känd från andra husvisningar i området, att det förflutit lång tid mellan A:s visning och köpekontraktet och att utgångspriset vid A:s förmedling skilde sig avsevärt från utgångspriset via mäklare B. – Mäklare B ifrågasätter varför affär inte kom till stånd genom A trots att hon uppgivit att budet från C då var 105.000 kronor högre och frågar sig också varför denna nivå aldrig nämnts för henne av köpare och säljare. B tillägger att försök gjorts vid ett flertal tillfällen att få till stånd ett personligt möte med mäklare A för att kunna lösa den uppkomna situationen och detta har avvisats av mäklare A.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Mot den bakgrunden anser Ansvarsnämnden att det föreligger en skyldighet för efterkommande fastighetsmäklare att begära en spekulantförteckning och en motsvarande skyldighet för den första mäklaren att lämna en förteckning. Handlingsplikten åligger i första hand den efterkommande mäklaren, eftersom det är omfattningen av hans förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Efterkommande mäklare ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta dessa spekulanter från sin ensamrätt. Ansvarsnämnden anser därför att man vid prövning av rätten till provision istället får utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga om fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler skall följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare skall ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren skall ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, ett avtal om överlåtelse skall ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten, mäklaren skall ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och skall föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som skall anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder den efterkommande mäklaren vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, kan slutligen en fördelning av provisionen anses skälig.

Ansvarsnämnden konstaterar att mäklare A haft i uppdrag att förmedla uppdragsgivarens fastighet, att mäklare A anvisat spekulanten C för sin uppdragsgivare under uppdragstiden och att överlåtelse skett till den av A anvisade spekulanten C. Ansvarsnämnden konstaterar vidare att även B haft förmedlingsuppdrag från uppdragsgivaren och anvisat spekulanten C till uppdragsgivare under uppdragstiden. Ansvarsnämnden finner klarlagt att överlåtelse skett till spekulanten C under den tid som B hade uppdraget med ensamrätt.

Ansvarsnämnden konstaterat dock att mäklare B inte undantagit mäklare A:s spekulant från sin ensamrätt, varför denna del av mäklare B:s uppdragsavtal inte skall beaktas. Avgörande för vem av parterna som har rätt till provision är enligt Ansvarsnämndens uppfattning vem av mäklarnas förmedlingsverksamhet som haft störst betydelse för det tillkomna avtalet, förutsatt att detta kan klarläggas. Ansvarsnämnden konstaterar att båda mäklarna under sin uppdragstid anvisat C till uppdragsgivaren. Det är dock A som varit först att anvisa C. Vidare har framgått mäklare A framfört ett bud från C som överstigit det slutliga priset samt att den tid som förflutit från det att mäklare A sades upp från uppdraget till dess köpekontrakt tecknades enbart varit ca tre veckor. Vid en samlad bedömning anser Ansvarsnämnden klarlagt att mäklare A:s verksamhet haft störst betydelse för tillkomsten av köpet och att A därför är ensam är berättigad till provision.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden fastställer att A är den fastighetsmäklare som ensam berättigad till provision enligt villkoren för A:s förmedlingsuppdrag, vilket innebär rätt till en provision om 54.875 kronor inklusive moms.

Den förlorande parten, mäklare B, skall vid denna utgång betala hela kostnaden för skiljeförfarandet på 5.000 kronor inkl moms.

AN 4/09

Fråga om mäklare agerat i strid med god fastighetsmäklarsed genom vidtagande av viss marknadsföringsåtgärd

I en anmälan som inkommit till Ansvarsnämnden har anmälaren yrkat att Ansvarsnämnden fastställer att mäklaren agerat i strid med god mäklarsed och begärt att ärendet, om så befinns vara fallet, skall överlämnas till Disciplinnämnden för fortsatta åtgärder.

Av parterna anförda omständigheter

Anmälaren, som är ett mäklarföretag, har som grund för anmälan anför att de fått kännedom att mäklaren kontaktat ett antal av mäklarföretagets kunder genom personliga brev. I brevet, som bilagts anmälan, skriver mäklaren att många köpare uppfattar anmälarens verksamhet som en icke kvalificerad tjänst och är mycket skeptiska till deras upplägg. Mäklaren skriver vidare att detta i kombination med den avvaktande hållning som råder på bostadsmarknaden gör att de flesta spekulanter väljer att köpa en bostad via en mäklare. Därefter beskrivs hur mäklaren själv arbetar och till vilken provision och brevet avslutas med ett erbjudande om att kontakta mäklaren för en förutsättningslös diskussion.

– Anmälaren framhåller att det enligt 10 § marknadsföringslagen inte är tillåtet för näringsidkare att vid marknadsföring använda påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annan näringsidkares verksamhet. Detta gäller särskilt framställningar som avser näringsidkarens egna kvalifikationer eller ställning på marknaden. – Anmälaren uppger att de skickat brev till mäklaren och påtalat vad som anförts i anmälan och begärt att mäklaren skall avhålla sig från att göra sådana påståenden alternativt visa att påståendena är riktiga. Mäklaren uppges inte ha besvarat brevet eller återkommit på annat sätt. – Anmälaren gör även gällande att mäklaren agerat i strid med 13 b § marknadsföringslagen eftersom anmälarens kunder inte samtyckt till att han skickar marknadsföring till dem. I den delen har anmälaren åberopat ett avgörande i Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd av den 9 januari 2008. I avgörandet har FRN rekommenderat där aktuell mäklare att upphöra med marknadsföring via e-post till kunder som inte i förväg lämnat samtycke.

Det antecknas att anmälaren väckt talan vid Stockholms tingsrätt mot mäklaren och det företag han är verksam i, med yrkande att tingsrätten skall vid vite förbjuda mäklaren och mäklarföretaget att i marknadsföring använda påstående som är misskrediterande eller vilseledande.

Mäklaren har i yttrande bestritt yrkandet att Ansvarsnämnden skall fastställa att han agerat i strid med god

fastighetsmäklarsed och således också yrkandet att Ansvarsnämndens beslut skall överlämnas till Disciplinnämnden. I sak vitsordar mäklare att han skickat det brev till anmälaren som bilagts anmälan och uppger att han utöver detta brev skickat två likalydande brev till två andra personer, dvs. totalt tre likalydande brev. Han framhåller att samtliga brev skickats per post den 19 mars 2009. – Mäklaren bestrider att han fått något varningsbrev eller på annat sätt kontaktats av anmälaren. Mäklaren framhåller att han visserligen fortfarande anser att innehållet i brevet är korrekt men inser svårigheten att bevisa detta. Han uppger därför att han i den process vid Stockholms tingsrätt som anmälaren initierat, medgett att hans agerande står i strid med marknadsföringslagen samt medgett att betala skadestånd till anmälaren på 2.000 kronor. Beträffande hänvisningen till 13 b § marknadsföringslagen konstaterar mäklaren att denna hänvisning avser en äldre lydelse som numer motsvaras av 19 § marknadsföringslagen. Då denne bestämmelse enbart rör ”..elektronisk post eller fax och sådana uppringningsautomater eller liknande automatiska system för individuell kommunikation som inte betjänas av någon enskild” är bestämmelsen inte tillämplig på de aktuella breven i ärendet, eftersom dessa skickats med traditionell post. – Sammantaget bestrider mäklaren att han agerat i strid med god mäklarsed och att det inte finns skäl att överlämna ärendet till Disciplinnämnden.

Till yttrande har mäklaren bilagt kopior av de tre brev som skickats till tre av anmälares kunder.

Båda parter har i efterkommande yttranden i huvudsak vidhållit sina tidigare redovisade ståndpunkter.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning

Enligt fastighetsmäklarlagen är mäklaren skyldig att i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Av förarbetena framgår att den angivna formuleringen är avsedd att framhålla att mäklarens skyldighet att iakttä god sed inte bara gäller vid fullgörande av de enskilda förmedlingsuppdragen utan även i andra sammanhang där han uppträder i sin yrkesroll. Ett exempel som anges är i fråga om mäklarens marknadsföring av sina tjänster.

Av mäklarens yttrande i ärendet framgår att han i den process vid Stockholms tingsrätt som anmälaren initierat, medgett att han åsidosatt viss bestämmelse i marknadsföringslagen. Han har också medgett anmälares yrkande om förbud vid vite att använda påståenden med motsvarande innehåll i sin marknadsföring samt medgett att betala ett mindre skadestånd till anmälaren.

Genom mäklarens eget medgivande är det klarlagt att han brutit mot marknadsföringslagens regler. Ansvarsnämnden finner det därigenom också klarlagt att han åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Då de klandervärda åtgärderna emellertid varit av begränsad omfattning och mäklaren förbundit sig att inte upprepa förfarandet, finner Ansvarsnämnden skäligt att låta det stanna vid detta konstaterande. Ansvarsnämnden finner inte skäl att vidarebefordra ärendet till Disciplinnämnden. *(Beslut 2009-11-04)*

AN 5/09

Fråga om mäklarens agerande vid inhämtande av kreditupplysning

I en anmälan som inkommit till Ansvarsnämnden har anmälaren gjort gällande att mäklaren inhämtat kreditupplysning avseende en privatperson som hon varken är bekant med eller står i kundförhållande till. Då anmälaren kontaktat mäklaren per telefon för att få en förklaring, har mäklaren uppgivit att kreditupplysningen beställts av nyfikenhet men att liknande upplysningar av samma skäl tagits på flera andra personer på den ort där mäklaren är verksam. – Efter att anmälares fästman via e-mail till mäklar företaget begärt besked om varför en kreditupplysning tagits, har mäklar företaget avsänt ett svar via e-mail i vilket uppges att kreditupplysningen inhämtats pga. ett missförstånd och att kontrollen skulle ha avsett en kund till mäklar företaget. Svaret ger intryck av att vara avsänt av en namngiven person vid företaget med titeln ”Produktansvarig”. Vid efterkommande kontroll har anmälaren funnit att någon person med det angivna namnet över huvudtaget inte finns anställd vid mäklar företaget. Anmälaren gör gällande att det får hållas för sannolikt att mäklaren haft som uppsåt att på ett bedrägligt sätt såväl upprätta, falskeligen underteckna samt

expediera en sådan skrivelse med uppsåt att vilseleda mottagaren.

Mäklaren har i yttrande till Ansvarsnämnden anfört följande. Det är riktigt att hon via sin mobiltelefon tagit en kreditupplysning på anmälaren, men agerandet har ingått i hennes privata sfär och inget annat. Anledningen till att det kommit att sammanblandas med hennes verksamhet som mäklare beror på att hon vid beställningen använde sig av en telefon som nyttjas såväl privat som i tjänsten. Hennes agerande är dock ingenting som har med mäklarverksamheten att skaffa.

Den skriftliga förklaring som presenterats för anmälaren per e-mail av innebörd att kreditupplysningen skulle ha tagits på en annan kund har inte varit med sanningen överensstämmande utan har varit av resultatet av det obehag som mäklaren upplevt sedan hon kontaktats av anmälares sambo.

Det antecknas att Fastighetsmäklarnämnden i anledning av en likalydande anmälan dit i beslut 2009-09-23 avskrivit ärendet från vidare handläggning.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning

Ansvarsnämnden finner i ärendet klarlagt att mäklaren inhämtat kreditupplysning avseende en privatperson som hon varken är bekant med eller står i kundförhållande till. Mot mäklarens bestridande finner dock Ansvarsnämnden inte klarlagt annat än att detta skett inom ramen för mäklarens privata sfär. Hennes åtgärd i detta avseende kan mot den bakgrunden inte anses stå i strid med god fastighetsmäklarsed.

Vad gäller den e-mail som mäklaren bevisligen avsänt från mäklarbyrån och i vilken mäklaren medgivit att hon lämnat en förklaring som inte varit med sanningen överensstämmande, anser Ansvarsnämnden däremot inte att mäklaren kan undgå kritik, då det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att lämna medvetet osanna uppgifter, oavsett under vilka omständigheter detta sker. Ansvarsnämnden anser dock sammantaget att det kan stanna vid ett påpekande i denna senare del och finner inte skäl att därutöver vidta några ytterligare åtgärder i ärendet. *(Beslut 2009-11-04)*

Skiljedom meddelad 14 december 2009 i Solna av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd (Beslut 2009-11-04)

Mäklare A och B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt punkt 6.1 i reglemente för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister medlemmar emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda medlemmarna.

Bakgrund

Begäran om skiljenämndsprövning har inkommit till nämnden från fastighetsmäklare A. Fastighetsmäklare A har hemställt att Mäklarsamfundet avgör vem som har rätt till provision i enlighet med gällande stadgar och etiska regler. Mäklare B har – som hennes inställning får förstås – bestritt A:s provisionskrav.

Av handlingarna i ärendet har framgått att mäklare A fick i uppdrag den 17 juni 2008 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt t o m den 16 september 2008, varefter det löpte utan ensamrätt till dess en eventuell ny ensamrättssperiod skriftligen avtalats. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 5.900.000 kronor. Provisionen avtalades utgå med 2,5% av köpeskillingen inklusive moms.

Fastighetsmäklaren A vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder innefattande marknadsföring av fastigheten på HemNet och i dagspress med början i augusti 2008. Fastigheten visades den 20 augusti 2008 varvid sammanlagt sex spekulanter närvarade vid visningen. Denna första visning följdes av ett antal öppna visningar bl.a. den 14 september 2008. Inledningsvis marknadsfördes den till ett överenskommet pris om 5.900.000 kronor vilket sedermera kom att sänkas till 5.150.000 kronor. Bland dem som visades fastigheten fanns den slutlige köparen, C. Efter att ha anmält intresse lämnade C ett bud på fastigheten på 4,5 miljoner kronor.

Säljaren avvisade detta och lämnade via A ett motbud på 4,9 miljoner som köparen C i sin tur avvisade. I samråd med uppdragsgivare vid i ett möte i november månad 2008 bestämdes att marknadsföringen skulle vila till februari 2009 med hänsyn till minskad efterfrågan vid jultid. I mail 28 januari 2009 sade uppdragsgivarna upp avtalet med mäklare A med tio dagars uppsägningstid och förklarade sig ha för avsikt att anlita fastighetsmäklare B. Efter viss mailkommunikation mellan uppdragsgivaren och mäklare A bekräftade mäklare A sedermera i mail den 9 mars 2009 uppdragsgivarens uppsägning och redovisade de spekulanter som sett huset genom mäklare A. Uppdragsgivaren bekräftade i mail samma dag den mottagna spekulantförteckningen.

I slutet av januari 2009 kontaktades fastighetsmäklaren B av uppdragsgivarna som sedermera lämnade B ett skriftligt förmedlingsuppdrag daterat den 23 februari 2009. Uppdraget var förenat med ensamrätt t o m den 23 maj 2009 varefter förmedlingsuppdraget gällde tills vidare utan ensamrätt till dess uppsägning sker med en uppsägningstid om tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 5 miljoner kronor. Provision avtalades till 2,8% av blivande köpeskilling inklusive moms. Den tidigare mäklarens anvisade kunder har inte undantagits från ensamrätten. Fastighetsmäklare B vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder innefattande annonsering och visningar i februari och mars månad 2009. På visningarna kom 16 familjer varav fem av dessa lade bud på fastigheten. En av de slut lade bud var slutköparen C som via mäklare B lämnade ett slutbud på 5 miljoner kronor i konkurrens med en av de övriga familjerna. Genom mäklare B:s försorg tecknades köpekontrakt daterat den 31 mars 2009 enligt vilket fastigheten överläts för 5 miljoner kronor med tillträde den 30 april varefter köpebrev också upprättas genom mäklaren B:s försorg.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet.

Hans chef på mäklarföretaget var bekant med en av delägarna till fastigheten som avlidit kort före förmedlingsuppdragets erhållande. Den avlidne hade före sitt frånfälle rekommenderat att mäklarföretaget anlätades vid en ev. kommande försäljning av fastigheten. I juni 2008 hade man ett möte på fastigheten tillsammans med chefen och träffade då den andre delägaren som bestämde att ett uppdrag skulle lämnas till mäklare A. Man kom också överens om att förbesiktiga fastigheten. Vad gäller försäljningen gick man inledningsvis ut med ett pris om ca 5,9 miljoner och objektsbeskrivning översändes via mail till ca 185 spekulanter upptagna i företagets mail/spekulantregister samtidigt som fastigheten marknadsfördes på Hemnet och i tidningsannonsering. Den första visningen som hölls i slutet av augusti, resulterade bara i sex spekulanter, varav endast en lämnade ett mycket lågt bud på fastigheten, 4 miljoner kronor. – Vad gäller den slutlige köparen hade han tidigare förmedlat flera objekt på uppdrag av henne och även varit familjen behjälplig med ett stort antal bostadsbyten. Hon var verksam i byggbranschen och sökt också boende i den aktuella orten men bodde f n i en annan villa som först skulle säljas. Uppdraget att sälja denna villa erhöll han och förmedlade också försäljning i ett senare skede. – Han har haft omfattande kontakter med mäklare B som på inget sätt visat tecken på att vilja samarbeta i frågan, vilket framgår av till anmälan bilagd mailkorrespondens med fastighetsmäklare B.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet.

Anledningen till att hon kontaktades var att uppdragsgivare varit missnöjda med fastighetsmäklare A:s förmedlingsarbete och ansåg att kommunikationen med denne inte fungerade. De uppgav att det inte kände ett engagemang från mäklare A:s sida och att han skötte förmedlingen dåligt. – Sedan hon fått uppdragsavtalet påskrivet genomförde hon två visningar där 16 familjer sammanlagt kom på visning. Bland dessa fanns den slutlige köparen C som tillsammans med fyra ytterligare spekulanter deltog i en budgivning. En annan familj lade slutligen ett högsta bud på 5.150.000 kronor, men hade som villkor att de fick sin lägenhet såld, vilket ledde till att uppdragsgivare valde att sälja fastigheten till C för 5 miljoner kronor. – Enligt hennes uppfattning har fastighetsmäklare A inte sett till säljarens intressen och handlat opartiskt med tanke på den relation som tidigare fanns med mäklarföretagens företrädare. De har inte agerat och inte varit aktiva enligt säljarna.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning.

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna.

Mot den bakgrunden anser Ansvarsnämnden att det föreligger en skyldighet för efterkommande fastighetsmäklare att begära en spekulantförteckning och en motsvarande skyldighet för den första mäklaren att lämna en förteckning. Handlingsplikten åligger i första hand den efterkommande mäklaren, eftersom det är omfattningen av hans förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Efterkommande mäklare ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta dessa spekulanter från sin ensamrätt. Ansvarsnämnden anser därför att man vid prövning av rätten till provision istället får utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga om fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler skall följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare skall ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren skall ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, ett avtal om överlåtelse skall ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten, mäklaren skall ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och skall föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som skall anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder den efterkommande mäklaren vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, kan slutligen en fördelning av provisionen anses skälig.

Ansvarsnämnden konstaterar inledningsvis att mäklare B trots vetskap om mäklare A:s tidigare uppdrag, inte undantagit A:s anvisade spekulanter från sin ensamrätt. Trots att överlåtelseavtalet träffats under tid då B:s avtal löpt med ensamrätt skall bedömningen därför ske utan hänsyn till ensamrätten.

Mäklare A har varit den som först anvisat köpare C till uppdragsgivaren och genom A:s förmedling har C lagt ett bud på fastigheten på 4,5 miljoner. A har även varit C behjälplig med att sälja sin tidigare bostad. Även mäklare B har anvisat köpare C till uppdragsgivaren och efter genomförd budgivning förmedlat ett högre bud till uppdragsgivaren än tidigare. B har varit parterna behjälpliga med att upprätta köpehandlingarna i affären. Vid en samlad bedömning finner Ansvarsnämnden att båda mäklarna bidragit till det slutliga köpet i sådan grad att fördelning med hälften vardera är skälig.

Ansvarsnämndens beslut

Ansvarsnämnden fastställer att A är berättigad till 50% av provisionen enligt villkoren för A:s förmedlingsuppdrag, vilket innebär en provision om 62.500 kronor inklusive moms, att B är berättigad till 50% av provisionen enligt villkoren för B:s förmedlingsuppdrag, vilket innebär en provision om 70.000 kronor inklusive moms, och att kostnaderna för skiljeförfarandet på 5.000 kronor inkl moms med hänsyn till utgången skall delas lika mellan parterna, innebärande att vardera part skall betala 2.500 kronor inkl moms.

AN 7/09

Fråga om fastighetsmäklare agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed vid förmedling av fritidshus

I en anmälan som inkommit till Ansvarsnämnden har anmälarna gjort gällande att mäklaren inte agerat enligt god fastighetsmäklarsed och inte visat omsorg om spekulanter, köpare och säljare. Mäklaren har inte heller utformat ett korrekt köpekontrakt som parterna efterfrågat och enats om, vilket anmälaren anför bör höra till mäklarens grundläggande arbetsuppgifter. Hon har inte heller hört sig för om anmälarnas ekonomiska förhållanden och inte framfört något erbjudande om att göra en s.k. boendekostnadskalkyl. Anmälaren har

anfört att mäklaren utnyttjat sin ställning och missbrukat sin yrkesroll genom att aktivt påverka säljaren negativt och kontaktat andra spekulanter utan att informera anmälarna om detta. Mäklaren har visat stor irritation när anmälarna ställt fullkomligt självklara frågor bl.a. om den s.k. frågelistan och även då det ställts frågor kring oklarheter rörande bygglov, provtagning och värmeisolering. Mäklaren har visat bristande respekt mot både säljare och köpare i fråga om diskussion om tidsutrymmet för fullgörandet av undersökningsplikten. Mäklaren har slutligen ignorerat vinnaren vid den budgivning som genomförts och inte återkommit med besked eller svarat i telefon.

Till stöd för sin anmälan har anmälarna anfört följande omständigheter. Anmälarna hade sedan flera år tillbaka hyrt ett fritidshus beläget i närheten av den nu aktuella fastigheten och även fått låna en gäststuga på en grannfastighet föregående sommar. De trivdes väldigt bra i området och när det nu kom till deras kännedom genom en bekant att den aktuella fastigheten var till salu såg de en chans att köpa sitt eget hus i området. – De var på visning av fastigheten den 19 april 2009 och konstaterade att fastigheten var perfekt för dem. De anmälde därför sitt stora intresse till mäklaren och fick besked om att ett bud lagts på fastigheten på 2,7 miljoner kronor. Den ena anmälaren förklarade för mäklaren att de själva hade för avsikt att lägga ett bud men att de skulle avvakta till efter måndagens visning. De klargjorde samtidigt att de ville försäkra sig om att mäklaren inte skrev någon annan utan att de dessförinnan hade kontaktats. Mäklaren lovade att inte göra det och berättade att samtliga inkomna bud fortlöpande skulle skickas som sms till anmälarna. Under förmiddagen påföljande dag kom ett flertal sms med bud på fastigheten med ett högsta bud på 3.100.000 kronor. – Efter att ha besökt banken och fått ett lånelöfte på 3.500.000 kr lade de per telefon ett första bud på 3.125.000 kr, vilket kort därefter bekräftades via sms. Härefter följde en budgivning mellan anmälarna och en annan spekulant som slutade med att den andre spekulanten hoppade av budgivningen sedan anmälarna bjudit 3.360.000 kr. Mäklaren bekräftade att de vunnit budgivningen och förklarade att kontraktsskrivning skulle ske på följande torsdagskväll. – De ringde kort därefter på nytt till mäklaren och bad att få ett förslag till köpekontrakt som innehöll en besiktningsklausul samt en frågelista, ett utdrag från Centrala fastighetsregistret samt en budgivningslista. Påföljande dag fick de också ett köpekontrakt, en frågelista samt en budgivningslista. Efter genomgång av köpekontraktet kontaktade de mäklaren och framförde synpunkter på vissa delar av innehållet, bl.a. på den intagna besiktnings-klausulen. Denna angav att besiktning skulle göras med hjälp av sakkunnig certifierad besiktningsman varefter begäran om återgång skulle framställas skriftligen senast den 29 april 2009. De framförde att de inte ansåg datumet rimligt utan i stället önskade ett senare datum. De förslog den 15 maj eller möjligen en kompromiss, med den 7 maj 2009. Mäklaren svarade att en veckas frist som kontraktsförslaget nu angav är den praxis som mäklarföretaget tillämpar men bad att få återkomma och dessemellan stämma av med säljaren. – Anmälarna upplevde att mäklaren blev irriterad då de önskade ändringar av den föreslagna paragrafen och försökte förklara att det endast var fråga om att beakta tyngden i deras undersökningsplikt. Övriga frågor föranleddes av att de tyckte det var viktigt att förstå vad som menades i avtalet. Exempelvis hade de efterfrågat bl.a. vad som skulle förstås med att bygglov meddelats ”delvis” och då anmälarna begärde kopia av undertecknat bygglov samt ytterligare information från säljaren, lät mäklaren på nytt irriterad. – Anmälaren föreslog att tidpunkten för kontraktsskrivning kunde bestämmas efter att de frågetecken de velat få avstämda med säljaren blivit uträtade och ett uppdaterat köpekontrakt kommit dem tillhanda. Anmälarna framhöll att de var mycket glada över att ha vunnit budgivningen och att de var beredda att skriva avtal så snart som mäklaren presenterat ett köpekontrakt som parterna kunde underteckna. – Senare samma kväll lämnade mäklaren ett meddelande på anmälarnas mobilsvaret som de avhörde först morgon därpå. I meddelandet lämnade mäklaren besked att det efterfrågade underlaget skulle tas fram, men också att den tidsfrist i besiktningsvillkoret som anmälarna uttryckt önskemål om, inte godtogs utan att det är den ”praxis” om en veckas frist som tidigare omtalats skulle gälla. Meddelandet avslutades med ett förslag att man skall återhöras morgonen därpå.

Morgonen därpå ringde anmälarna till mäklaren på kontoret men fick inget svar och ringde då även mäklarens mobil men fick inte heller något svar där. Man lämnade meddelande om att bli kontaktad men fick ingen kontakt med mäklaren under hela dagen, trots upprepade försök. Vid telefonkontakt med mäklarkontoret vid 17-tiden fick de besked att mäklaren satt i kundmöte och bestämde sig därför att åka till mäklarkontoret. När

de kom dit visade det sig att säljaren, mäklaren och den andra budgivaren satt runt bordet och de blev bestörta när de insåg vad som höll på att hända. De försökte argumentera med mäklaren och förklarade att de var villiga att skriva kontrakt och att de vunnit budgivningen men ombads i stället avlägsna sig från kontoret, vilket de också gjorde. – Dagen efter var de i kontakt med säljaren för att fråga vad som hänt. Säljaren uppgav då att de blivit rekommenderade av mäklaren att sälja till den andre budgivaren istället eftersom anmälarna framstått som "tjafsiga" och besvärliga. – Beträffande tidsfristen i besiktningssklausulen svarade säljaren att man mycket väl hade kunnat skriva den 7 maj i stället. – Säljaren uppgav också att parterna vid den tidpunkt då anmälarna dök upp på kontoret på fredagskvällen ännu inte hade börjat underteckna köpekontraktet.

Fastighetsmäklaren har i yttrande över anmälan framhållit följande. Det är riktigt att det inte blev något köpekontrakt med anmälarna som köpare. Den normala tidsfristen i besiktning villkor är tio dagar men det är självklart att parterna kan avtala om vilken tid som helst. – Säljaren satt i en egen budgivnings-process avseende ny bostad och hon antog med rätta att säljaren inte skulle gå med på så lång tidsfrist i villkoret som anmälarna önskade, innan köpet skulle vara bindande. Det befanns också vara riktigt då säljaren sade nej. – Beträffande boendekostnadskalkyl hade förfarandet i förhållande till anmälarna inte kommit så långt att tidpunkten för upprättande av boendekostnadskalkyl inträtt. Däremot diskuterade mäklaren anmälnas ekonomi med dessa redan vid den visning de var på söndagen. Anmälarna uppgav därvid att det var klart med banken. – Mäklaren tillbakavisar påståendet att hon framställt anmälarna i dålig dager för säljaren och gör i stället gällande att säljaren gjort sina egna slutsatser och avvägningar och också beaktat sin pågående budgivning på annat håll. Säljaren ville därför att mäklaren skulle kontakta de andra budgivarna och höra om de fortfarande var intresserade och när de kom med besked att de var intresserade påföljande dag ville säljaren att man skall träffas på mäklarföretagets kontor för en diskussion, vilket också skedde. Diskussionen ledde så småningom till en kontraktsskrivning mellan säljaren och den andra spekulanten. Först därefter avvisades anmälnas bud. – Mäklaren bestrider att hon stressat på skeendet och gör gällande att hon arbetat utifrån säljarens önskemål.

Anmälnarna har i genmäle gjort gällande att samtliga påståenden från mäklaren är oriktiga och till stöd för sin uppfattning redovisat ett yttrande som skrivits av en bekant som uppges ha varit närvarande då den efterkommande diskussionen ägde rum emellan anmälnarna och säljaren.

Mäklaren har i slutligt yttrande vidhållit sin tidigare inställning och beträffande den åberopade skrivelsen från anmälnas bekant, förklarat sig avstå från att kommentera denna.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning

Det är alltid säljaren som fattar beslut om vem som skall få köpa den fastighet som är till salu och det även när säljaren anlitar en fastighetsmäklare. Säljarens fria beslutanderätt innebär att säljaren kan fatta beslut på rent subjektiva grunder. Säljaren behöver exempelvis inte sälja till den spekulant som lagt det högsta budet i en budgivning. Att en spekulant "vunnit budgivningen" innebär alltså inte någon rätt att få köpa, då säljaren alltid kan välja att sälja till annan spekulant. Det får dock därvid inte förekomma att fastighetsmäklaren självständigt väljer bort spekulanter, utan alla spekulanter och deras bud skall alltid redovisas av mäklaren till säljaren. Inget hindrar att mäklaren därefter lämnar råd till säljaren vid valet av köpare. De råd mäklaren lämnar till säljaren skall då bygga på objektiva kriterier. En spekulant skall exempelvis ha rätt att ställa frågor om fastigheten och andra omständigheter av betydelse för ett ev kommande köp, utan att behöva betraktas som en besvärlig spekulant som mäklare avråder säljaren från att sälja till. Även eventuella synpunkter på köpeavtalets utformning, önskemål om vissa villkor eller hur dessa i det enskilda fallet skall formuleras eller andra meddelanden, skall mäklaren alltid ograverat föra vidare från den ena parten till den andre. Det kan inte anses godtagbart att mäklaren underlåter detta med hänvisning till sin egen eller mäklarföretagets praxis i viss fråga. Inget hindrar dock att mäklaren hänvisar till sådan praxis vid rådgivning till någon av parterna, sedan den andre partens meddelande väl redovisats.

Ansvarsnämnden konstaterar att anmälnarna i ärendet framfört uppgifter skulle kunna ge anledning att

ifrågasätta om mäklaren brustit i sina skyldigheter enligt vad som ovan sagts. Uppgifterna i dessa delar är dock tvistiga eftersom mäklaren tillbakavisat anmälarnas kritik. Ansvarsnämnden har inte möjlighet att ta upp och bedöma värdet av sådan vittnesbevisning som anmälarna åberopat. Mot den bakgrunden och efter en i övrigt samlad bedömning av vad som framkommit, finner ansvarsnämnden inte visat att mäklaren åsidosatt god fastighetsmäklarsed eller därutöver agerat på ett sätt som föranleder kritik. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning. (Beslut 2009-11-04)

Skiljedom meddelad 14 december 2009 i Solna av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd (Beslut 2009-11-04)

Mäklare A är direkt medlem och B indirekt medlem i Mäklarsamfundet. Enligt punkt 6.1 i reglemente för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister medlemmar emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda medlemmarna.

Bakgrund

Av handlingarna i ärendet har framgått att fastighetsmäklare A fick i uppdrag den 20 augusti 2008 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt till 20 november 2008 varefter det löpte utan ensamrätt tills vidare till dess uppsägning sker, med en uppsägningstid på tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 2.350.000 kronor. Provisionen avtalades att utgå med 1,9% av blivande köpeskilling inklusive moms. Fastighetsmäklare A vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder och genomförde ett antal visningar av fastigheten men fick inga bud i närheten av det begärda utgångspriset. Nytt utgångspris sattes till 2.050.000 kronor och nya visningar genomfördes av bl.a. den slutlige köparen C kom på visning. Den 24 november 2008 sade uppdragsgivaren upp förmedlingsuppdraget med fastighetsmäklare A per telefon, varvid fastighetsmäklare A skriftligen bekräftade uppsägningen.

Den 13 januari 2009 fick fastighetsmäklare B i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt till den 13 april 2009 och löpte därefter tills vidare utan ensamrätt till dess uppsägning sker med en ömsesidig uppsägningstid om tio dagar. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 1.990.000 kronor. Provision avtalades utgå med 3,7% av köpeskillingen inklusive moms. Fastighetsmäklare B har vidtagit sedvanliga förmedlingsåtgärder och under sin uppdragstid förmedlat bud för i vart fall tre budgivare enligt ingiven budhistorik. Under tid då B innehade uppdraget med ensamrätt förvärvade C fastigheten från uppdragsgivaren genom ett mellan parterna undertecknat köpekontrakt den 20 februari 2009. Köpeskillingen uppgick till 2.150.000 kronor. Enligt ingiven kvittens hade fastighetsmäklare B erhållit förmedlingsprovisionen 66.650 kronor och kvitterat på tillträdesdagen den 3 april 2009 då också köpebrev upprättades och undertecknades av parterna genom fastighetsmäklare B:s försorg. Diskussioner om fördelning av provisionen mellan A och B har på A:s initiativ förevarit sedan hon fick kännedom om att fastigheten köpts av C. Någon uppgörelse har dock inte kunnat träffas, varför ansökan om skiljeförfarande ingivits.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet

Det utgångspris på 2.150.000 kronor som sattes vid uppdragets början skulle täcka befintliga lån och mäklararvode. Hon hade ett flertal visningar men fick inga bud i närheten av detta pris och kom därför överens med uppdragsgivaren om att sänka utgångspriset till 2.050.000 kronor. Till det priset var slutköparen C på visning genom fastighetsmäklare A. – Efter uppsägning från uppdragsgivarens sida skickade hon en spekulantlista med de personer som ansåg vara eventuella köpare. – Hon noterade senare att huset låg ute på HemNet via den mäklarbyrå där B är verksam. – När hon i juni månad 2009 fick veta att huset var sålt och att köparen var C, kontaktade hon uppdragsgivaren och frågade vilken fastighetsmäklare som medverkat vid försäljningen, varvid fick besked att det var fastighetsmäklare B. A ringde upp B och förklarade att hon ansåg att fastigheten förmedlats av henne och föreslog en delning av provisionen men B vägrade att tala om sitt arvode och hänvisade henne till att skicka ärendet till skiljenämnden. – Fastighetsmäklare B har inte tagit någon som helst kontakt med henne angående hennes spekulanter.

Fastighetsmäklare B har i huvudsak framfört följande i ärendet

Han har inte fått någon spekulantlista från uppdragsgivaren vid intaget trots att han efterlyst det. Den bekräftelse av uppsägningen av förmedlingsuppdraget som A skickat in i ärendet är inte underskriven och han ifrågasätter om den skickats till säljarna. – Han ifrågasätter inte att C varit på fastighetsmäklare A:s öppna visning men anför att A inte haft med någon förhandling mellan parterna att göra och att inga bud presenterats för uppdragsgivaren av fastighetsmäklare A. – Han har medverkat till att köparna gått igenom huset noggrant minst fyra gånger själva samt tillsammans med besiktningsföretag och fått igång en förhandling mellan uppdragsgivaren och C. Han har också själv ”prutat” på sitt arvode för att få igenom affären.

Övriga omständigheter

Fastighetsmäklare A har i genmäle hävdat att uppsägning av avtalet självklart underskrivits innan det skickats till säljaren men att detta beklagligt kommit bort i postgången. Hon har även mailat över dokument till uppdragsgivarna. Vad gäller fastighetsmäklare B:s uppgift att han inte fått någon spekulantlista vid sitt intag trots att han frågade efter detta uppger hon att hon hade skickat en sådan till fastighetsmäklaren B om han ringt och frågat henne efter detta. Hon bekräftar att den slutlige köparen inte lämnat något bud i anslutning till den visning hon arrangerat på fastigheten men framhåller att ibland går en tid innan en spekulant bestämmer sig för att komma till ett beslut.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Mot den bakgrunden anser Ansvarsnämnden att det föreligger en skyldighet för efterkommande fastighetsmäklare att begära en spekulantförteckning och en motsvarande skyldighet för den första mäklaren att lämna en förteckning. Handlingsplikten åligger i första hand den efterkommande mäklaren, eftersom det är omfattningen av hans förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Efterkommande mäklare ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta dessa spekulanter från sin ensamrätt. Ansvarsnämnden anser därför att man vid prövning av rätten till provision istället får utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga om fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler skall följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare skall ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren skall ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, ett avtal om överlåtelse skall ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten, mäklaren skall ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och skall föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som skall anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder den efterkommande mäklaren vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, kan slutligen en fördelning av provisionen anses skälig.

Ansvarsnämnden konstaterar inledningsvis att mäklare B trots vetskap om mäklare A:s tidigare uppdrag, inte undantagit A:s anvisade spekulanter från sin ensamrätt. Trots att överlåtelseavtalet träffats under tid då B:s avtal löpt med ensamrätt skall bedömningen därför ske utan hänsyn till ensamrätten.

Ansvarsnämnden konstaterar härutöver att mäklare A varit den som först anvisat C till säljaren efter att C varit på visning som A genomförde. A har dock inte framfört några bud till säljaren, vare sig från C eller från någon

annan spekulant och har inte heller i medverkat i några förhandlingar mellan parterna. B har efter sedvanligt förmedlingsarbete även han anvisat C till säljaren. Mäklare B har haft ett flertal visningar för C och även medverkat vid av C utförd besiktning av fastigheten. B har vidare sänkt sitt provisionskrav för att underlätta för parterna att träffa det slutliga avtalet om köp.

Vid en samlad bedömning anser ansvarsnämnden att båda parter bidragit till det slutliga köpet i sådan utsträckning att en fördelning av provisionen är skälig. De åtgärder av betydelse som A vidtagit stannar dock vid att A varit den som först anvisat C till säljaren, medan övriga åtgärder av betydelse skall tillräknas B. Ansvarsnämnden anser därför att en fördelning på 25% till A och 75% till B skall ske.

Ansvarsnämndens beslut

Ansvarsnämnden fastställer att A är berättigad till 25% av provisionen enligt villkoren för A:s förmedlingsuppdrag, vilket innebär en provision om 10.212 kronor inklusive moms, att B är berättigad till 75% av provisionen enligt de slutligen avtalade villkoren för B:s förmedlingsuppdrag, vilket innebär en provision om 49.987 kronor inklusive moms, och att kostnaderna för skiljeförfarandet på 5.000 kronor inkl moms med hänsyn till utgången skall fördelas mellan parterna så att A skall betala 3.750 kronor inkl moms och att B skall betala 1.250 kronor inkl moms.

AN 9/09

Fråga om fastighetsmäklaren agerat godtagbart vid företagsförmedling

I en anmälan som inkommit till Ansvarsnämnden har klaganden ifrågasatt huruvida fastighetsmäklaren agerat godtagbart eller inte vid förmedling av anmälarens mindre rörelse bedriven i handelsbolagsform innefattande en butik med lokalkontrakt och en internetshop. Utöver redogörelse till händelseförloppet har anmälaren bifogat förmedlingsuppdrag, överlåtelseavtal, kvittens samt korrespondens med hyresvärden Stockholmshem rörande uppsägning av hyreskontrakt.

Av förmedlingsuppdraget framgår att mäklaren erhållit uppdraget med ensamrätt från avtalstidpunkten 2009-02-04 och i tre månader framåt. Som utgångspris har angivits 450.000 kronor. Provisionen har avtalats till 7% exklusive moms av blivande köpeskillning, dock en lägsta provision om 35.000 kronor exklusive moms. Tidpunkten för rätten till provision har angivits till då bindande avtal om överlåtelse träffats mellan säljare och köpare och eventuella i avtalet intagna villkor för överlåtelsens fullbordan och bestånd uppfyllts. Som förfallodag har angivits vid anfordran då rätt till provision föreligger och överlåtelseavtal utväxlats mellan säljare och köpare. Av ingivet överlåtelseavtal framgår att det inledningsvis som köparen angivits en namngiven person med "bolag under bildande", vilket emellertid senare strukits för hand och ersatts för hand med ett namngivet aktiebolag – "under namnändring" samt ett organisationsnummer och en c/o-adress till en angiven privatperson. Anteckning har också gjorts om att "generalfullmakt bifogas till säljaren". De handskrivna ändringarna har signerats av företrädare för båda parterna. Köpeskillningen har angivits till 125.000 kronor att erläggas med 45.000 kronor genom deposition på mäklarens klientmedelskonto samt resterande 80.000 kronor att betala till säljarens konto vid "dagen för undertecknande av överlåtelse av hyresavtal/tillträdesdagen". Under rubriken "Hyresvärden" har vidare angivits "såsom ytterligare villkor för detta köp gäller att fastighetsägaren senast på tillträdesdagen medger överlåtelse på köparen av hyresavtal med nuvarande hyresvillkor. Om medgivande ej lämnas skall köpet återgå och handpenningen 45.000 kronor återbetalas utan anmodan". Överlåtelseavtalet är ömsesidigt undertecknat den 4 juni 2009. För köparens vidkommande har köpekontraktets undertecknats av två namngivna privatpersoner utan någon synbar koppling till det bolag som angivits som köpare i överlåtelseavtalets huvud.

Klaganden har till grund för anmälan anfört följande. I februari 2009 anlätade de fastighetsmäklaren för att sälja sitt företag, ett handelsbolag där det bl.a. ingick en butiklokal. Enligt förmedlingsuppdraget fick mäklaren rätt till provision om "eventuella i avtal intagna villkor för överlåtelsens fullbordan och bestånd uppfylls". Efter en

lång tids annonsering fick de via mäklaren kontakt med två köpare som de skrev överlåtelseavtal med den 4 juni 2009. I överlåtelseavtalet framgick att det var ett villkor för hela affären att fastighetsägaren till butiksloken senast på tillträdesdagen medgav överlåtelse av hyresavtalet och således godkände köparen som ny hyresgäst. Tillträdet var satt till den 1 juli 2009.

I överlåtelseavtalet hade mäklaren som köpare skrivit in "NN med bolag under bildande". Handpenning skulle ha erlagts dagen efter undertecknandet men köparen ville vänta med betalning till den 10 juni 2009, varför avtalet ändrades till detta datum. Under tiden från undertecknandet av överlåtelseavtalet till dess att handpenningen erlagts hade köparen bestämt sig för att inte bilda något nytt bolag. Köparen valde i stället att nyttja ett befintligt aktiebolag på inrådan av sin revisor. Resultatet av detta blev att överlåtelseavtalet inte längre stämde. Mäklaren vare sig reagerade eller agerade på detta så de kontrollerade själva organisationsnumret och upptäckte att ingen av de personer som skrivit på avtalet var styrelseledamot i nämnda aktiebolag. Efter att ha påpekat detta för köparen uppgavs att en av bolagets styrelseledamöter hade skrivit på en generalfullmakt till en tredje person. De fick då aldrig se någon generalfullmakt. Mäklaren brydde sig vare sig om att överlåtelseavtalet inte längre stämde eller att aktiebolaget inte hade någon som helst koppling till någon person som skrivit på överlåtelseavtalet. – Mäklaren var svårt att få tag på men vi lyckades fråga honom om vi inte skulle ändra i överlåtelseavtalet så att det blev korrekt, dvs med rätt köpare samt med namnteckningar av personer med firmateckningsrätt för bolaget. Mäklaren verkade dock inte tycka att överlåtelseavtalet var något problem – han lovade också sköta kontakten med hyresvärden och se till att denne fick erforderligt underlag för att kunna godkänna köparen som ny hyresgäst. – Mäklaren skickade en kopia av överlåtelseavtalet till hyresvärden utan de ändringar som vi föreslagit. När vi frågade hur det gick fick vi höra att det inte var några problem med hyresvärden, utan hyresvärden ville bara ha en "bankgaranti" av köparen, sedan skulle allt var klart. – Det framkom senare att köparen inte blivit godkänd som ny hyresgäst och att hyresvärden lagt ärendet åt sidan i väntan på ytterligare information, kreditupplysning och generalfullmakt. Såvitt de vet ordnade aldrig mäklaren så att hyresvärden fick efterfrågad information. Inför tillträdesdagen den 1 juli 2009 visste de fortfarande inte om köparen var godkänd och hade fått kontrakt på lokalen. De tvingades därför själva agera länk mellan hyresvärden och köparen och se till att köparen skickade den information som värden behövde som beslutsunderlag. De ordnade de själva möte på banken med köparen för att erhålla slutlikvid. Mäklaren var dock närvarande på banken. På fråga om lokalkontraktet var ordnat svarade mäklaren återigen att det inte var några problem, han skulle ordna allt. Han lyfte därför sitt arvode och skickade resterande belopp från handpenningen till dem den 3 juli 2009 och åkte sedan på semester. Två veckor senare visade det sig att frågan om lokalkontraktet fortfarande inte var ordnat. De stod fortfarande kvar som hyresgäster och köparen hade inte blivit godkänd som ny hyresgäst hos hyresvärden. Situationen var densamma tredje veckan i juli och mäklaren har förhållit sig passiv under hela förloppet. Sammanfattningsvis anser de att mäklaren misskött sitt uppdrag under hela processen och inte agerat på ett godtagbart sätt. Mäklaren tog inte kontakt under förmedlingsarbetets gång utan de var själva tvungna att ringa upp för att få reda på om någon hade visat intresse för objektet. Överlåtelseavtalet var allmängiltigt och slarvigt formulerat. De fick själva ordna så att köparen blev godkänd som hyresgäst av lokalen och hade hela tiden en känsla av att affären var helt betydelselös för mäklaren.

Fastighetsmäklaren har inkommit med svar i anledning av anmälan och i huvudsak anfört följande. Det är vanligt vid rörelseöverlåtelse att köparen inte har något färdigt bolag, vilket då föranleder honom att i överlåtelseavtalet skriva " med bolag under bildande". Därefter kan köparen köpa ett färdigt bolag eller lagerbolag. Styrelsen ändras i samband med köp, vilket kan ta tid innan det registreras. Detta meddelas till säljaren. Såvitt avser godkännandet av köparen som hyresgäst har han som brukligt skickat en kopia av överlåtelseavtalet till Stockholmskem. Då han fått besked om att handläggaren på Stockholmskem var borta har han underrättat säljaren om detta. Han har sedan handläggaren återkommit lämnat de kompletterande uppgifter Stockholmskem efterfrågat för att godkänna överlåtelsen, en bankgaranti och en generalfullmakt. Efter att Stockholmskem fått dessa handlingar har överlåtelsehandlingar för hyreskontraktet skickats till köparen. Detta har han meddelat köparen och säljaren.

Anmälaren har i genmäle vidhållit uppgiften att de själva fått sköta kontakten med hyresvärden och framhållit att deras hyresavtal upphört först fr.o.m. den sista juli 2009. De har själva fått hyresavi för juli månad, som de dock lyckats få köparen att betala.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning

Ansvarsnämnden noterar att fråga i ärendet är om förmedling av en rörelse, vilket formellt inte omfattas av fastighetsmäklarlagen. Då den förmedlade överlåtelsen dock inkluderar den lokala verksamheten är bedriven, anses dock lagen enligt praxis tillämplig eftersom hyresrätt är ett av de objekt som återfinns i lagens portalbestämmelse. Vidare är varje registrerad fastighetsmäklare skyldig att i allt iaktta god fastighetsmäklarsed, vilket anses innebära att god sed skall följas i alla sammanhang då mäklaren uppträder i sin yrkesroll.

Även då mäklaren är behjälplig med upprätta skriftliga avtal som inte är formbundna – vilket i förevarande gäller såväl uppdragsavtalet då anmälaren är näringsidkare, som överlåtelseavtalet då detta avser en rörelse – måste det kunna förväntas att de avtal en mäklare väljer att tillhandahålla är fullgott formulerade och innehåller samtliga för avtalet väsentliga avtalsmoment. Ansvarsnämnden konstaterar att det tillhandahållna överlåtelseavtalet varit otydligt vad gäller angivande av köparparten och att avtalet inte på ett fullgott sätt klargör vad som varit föremål för överlåtelsen.

Mäklaren måste vidare vara aktiv i syfte undanröja oklarheter och verka för att få klarlagt om eventuella villkor i avtalet mellan parterna blivit uppfyllda eller ej. Ansvarsnämnden finner i förevarande fall inte annat klarlagt än att mäklaren brustit i dessa avseenden. Slutligen noterar ansvarsnämnden att mäklaren synes ha genomfört tillträdet och debiterat sin provision i tiden innan det slutligen klarlagts att köparen godkänts som hyresgäst och villkoret därmed blivit uppfyllt.

En samlad bedömning av de omständigheter som framkommit i ärendet ger intryck av att mäklaren bedrivit sitt förmedlingsarbete på ett allmänt slarvigt sätt och även att han visat bristande aktivitet i förhållande till parterna. Agerandet kan således inte anses fullgott från mäklarens sida men med hänsyn till att affären kunnat slutföras på mellan parterna avtalat sätt, föranleder anmälan – utöver detta konstaterande – inte någon ytterligare åtgärd från Ansvarsnämndens sida. *(Beslut 2009-11-04)*

AN 10/09

Fråga om fastighetsmäklarens hantering av budgivning vid förmedling av fastigheten

I en anmälan som kommit in till Ansvarsnämnden har klaganden anfört kritik mot mäklarens sätt att agera vid budgivning av förmedlad fastighet samt hur han förhållit sig till framställda krav från anmälaren under åren därefter.

Utöver redogörelse för det bakomliggande händelseförloppet har anmälaren bifogat och hänvisat till ett e-mail från den andra spekulant som deltagit i budgivningen samt ett brev från hennes dåvarande advokat till mäklaren. Till stöd för sin anmälan har klaganden sammanfattningsvis anfört följande.

Hon blev intresserad av den aktuella fastigheten sedan hon sett en tidningsannons sommaren 2003 och gick den 30 juni samma år på en visning av fastigheten. Hon var den enda spekulant som dök upp. När hon frågade mäklaren vad priset var för fastigheten svarade mäklaren att "250.000 kronor är bjudet". Hon förklarade för mäklaren att hon själv inte ville lägga något bud vid denna tidpunkt med hänsyn till fastighetens standard och allt som var tvunget att göras med fastigheten. – I bilen hem från visningen får hon ett samtal från säljaren där säljaren säger att den andra spekulanten gärna vill ha huset och har bjudit 260.000 kronor. Hon bjuder då 265.000 kronor. Dagen därpå ringer ägaren på nytt och säger att den andra spekulanten redan på kvällen den 30 juni bjudit 270.000 kronor. Hon bjuder då 275.000 kronor men säger samtidigt att hon inte är beredd att gå

längre. På kvällen den 1 juli ringer säljaren på nytt och säger att budet nu är uppe på 280.000 kronor. – Torsdagen den 3 juli 2003 tittade hon på nytt på huset tillsammans med en bekant. Hon lägger till ytterligare 5.000 kronor och bjuder och bjuder således 285.000 kronor men förklarar att detta är det sista budet som hon är beredd att lämna. Kvällen därpå den 4 juli ringer säljaren igen och förklarar att han godtar budet och att hon får köpa stugan. När hon frågar om mäklaren känner till detta så svarar säljaren ja. När hon frågar om priset svarar säljaren 185.000 kronor. – Efterkommande måndag ringer mäklaren och uppger att den andra spekulanten nu vaknat till liv och beredd att höja budet. Hur frågar då hur de skall ha det och vem hon ska tro på och berättar om samtalet från säljare några dagar tidigare. Hon framhåller att priset då skulle ha varit 185.000 kronor och undrar vem hon ska lita på. Mäklaren blir arg och säger att han skall ringa säljaren, vilket han också gör. Han ringer sedan tillbaka och man kommer överens om att träffas på hans kontor påföljande onsdag. – När man träffas på mäklarens kontor förklarade anmälaren att hon haft en känsla att allt inte gått rätt till och att hon tycker att allt är olustigt. Hon möttes då av en så kraftig reaktion från mäklaren att den skrämde henne. Efter ett tag tar mäklaren fram köpehandlingar där köpeskillingen var angiven till 285.000 kronor. Hon kände sig skrämmd och stannade kvar på mötet och fullföljde ofrivilligt affären. – Den 1 september 2003 träffades parterna på banken, vilket hon uppfattade som en tillgjord tillställning. Hon kände sig lurad och uppfattade att mäklaren brydde sig mer om säljarens välbefinnande än om hennes. – Vid ett besök hos mäklaren den 25 augusti 2005 berättade hon om sin känsla av att ha blivit lurad och att hon har uppfattat att hon var ensam spekulant samt framhöll att hon tidigare frågat om namnet på den andra spekulanten men inte fått något svar. Mäklaren tittar i sin dator och börja redovisa de bud som lagts samt lämnar uppgift om namn på den andra spekulanten som har bjudit 280.000 kronor. Då hon frågar efter telefonnumret till den andra spekulanten uppger mäklaren att han inte har uppgift om detta men lovar återkomma senare med besked om detta. Efter flera påstötningar får hon så småningom telefonnumret till den andra spekulanten. Hon får slutligen tag på den andra spekulanten den 2 november 2006 och berättar vem hon är och frågar den andra spekulanten vilket hennes sista bud var. Hon svarar direkt 185.000 kronor. Den andra spekulanten berättar att hon också känt det som hon varit ensam spekulant under budgivningen. I ett e-mail av den 21 december 2007 beskriver den andra spekulanten händelseförloppet som hon uppfattat det.

Mäklaren har i yttrande till Ansvarsnämnden tillbakavisat kritiken i alla delar. Han har med angivande av namn, dag och klockslag på respektive bud redovisat den genomförda budgivningen. Han har även bekräftat att parterna träffats på sätt som anmälaren angivit 2005 och att anmälaren då gjort gällande att allt inte gått rätt till eftersom hon ansett sig ha fått betala 100.000 kronor mer än hon kommit överens om med säljaren. Han konstaterar att han inte har eller har haft någon kännedom om vilka diskussioner som förts direkt med säljaren, men ställer sig frågande till varför säljaren skulle erbjuda anmälaren att köpa fastigheten för 185.000 kronor när utgångspriset på fria marknaden var 275.000 kronor. Han redovisar också den korrespondens som förevarit med anmälarens advokat och framhåller att han efter det att han lämnat begärd redovisning till advokaten inte hört något ytterligare i ärendet och därför utgått ifrån att ärenden en gång för alla var utagerat. – Sedan anmälaren hänvisat till muntliga uppgifter från den andra spekulanten kontaktade han henne per telefon i maj 2008 för att få höra hennes version av affären. Hon bekräftade därvid att anmälaren haft kontakt med henne men förklarade att hon vid tidpunkten för budgivningen 2003 hade en stressad familjesituation, varför hon inte riktigt kom ihåg händelseförloppet. – Utöver anmälan till Ansvarsnämnden har anmälaren också skickat en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden som i beslut 2009-03-18 avskrev ärendet på att det rörde förhållanden som var äldre än två år. – Mäklaren framhåller slutligen att det är fullständigt otänkbart för honom att på något sätt arbeta på ett oseriöst sätt och bestrider att det aktuella ärendet på något sätt handlagts felaktigt från hans sida.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning

Mot mäklarens bestridande och då mäklaren noggrant kunnat redogöra för den budgivning som förekommit, finner Ansvarsnämnden inte visat att mäklaren åsidosatt god fastighetsmäklarsed eller brustit i sitt agerande i annat avseende. Ärendet skall därför avskrivas från vidare åtgärder. (Beslut 2009-11-04)

Skiljedom meddelad 2010-05-26 i Solna av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd, AN 11/09, Beslut 2010-03-24.

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också en skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Skiljeförfarande kan påkallas av en av de berörda medlemmarna.

Bakgrund

Begäran om skiljenämndens prövning har inkommit till nämnden från mäklare A, vilken yrkat rätt till hela provisionen. Mäklare B har bestritt yrkandet och - såsom hans inställning får förstås - för egen del yrkat att provisionen, beräknad enligt hans förmedlingsuppdrag, ska hälftendelas.

Av handlingarna i ärendet har framgått att mäklare A fick i uppdrag den 28 april 2009 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget gällde med ensamrätt t o m den 28 juli 2009 och därefter tills vidare utan ensamrätt tills uppsägning sker. Överenskommet utgångspris angavs i uppdragsavtalet till 1.795.000 kronor och provisionen avtalades att utgå med 5 procent inklusive moms.

A vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder och fastigheten visades för presumtiva köpare vid fyra olika tillfällen. Fastigheten visades för den slutlige köparen, fortsättningsvis C, den 8 juli 2009, som därefter la ett bud på 1.600.000 kronor, vilket uppdragsgivaren avböjde. Uppdragsgivaren lämnade ett motbud på 1.700.000 kronor vilket C då förklarade sig acceptera och tidpunkt för kontraktsskrivning bokades till den 15 juli 2009.

På uppdragsgivarens begäran sköts dock kontraktsskrivningen upp då uppdragsgivaren förklarat att hon först ville tala med sin son skulle besöka henne den 20 juli 2009.

Den 20 juli besökte uppdragsgivaren och hennes son mäklare A:s kontor och sade upp förmedlingsuppdraget. Uppsägningen mottogs av en kollega till mäklare A, som med anledning därav skrev ut en skriftlig bekräftelse att uppdraget upphört.

Nytt uppdragsavtal tecknades mellan uppdragsgivaren och mäklare B den 21 juli 2009. Uppdraget var nu förenat med ensamrätt till den 21 oktober 2009. För förmedlingsuppdraget gällde ett utgångspris om 1.750.000 kronor. Provision avtalades att utgå med 4 % på del av köpeskillingen upp till 1 miljon kronor och 3 % på del av köpeskillingen därutöver. Som lägsta provision angavs dock 25.000 kronor. Uppdragsavtalet innehöll en upplysning om att annan fastighetsmäklaren inte tidigare hade anlåtts vid förmedling av objektet. Mäklare B marknadsförde fastigheten på Internet och i dagstidning, dock med klen resultat. Spekulanter C anmälde sig dock intresserad av att köpa fastigheten för begärt pris. Den 31 augusti 2009 förvärvade köparen C fastigheten enligt undertecknat köpekontrakt. Köpeskillingen uppgick till 1.750.000 kronor. Provision erlades till mäklare B med 62.500 kronor inkl moms.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet

En vecka efter uppsägningen får han se att fastigheten marknadsförs på Hemnet och på hemsidan hos den mäklarkedja där mäklare B är verksam. I samband härmed informerar han spekulanten C om detta. Han talar även med uppdragsgivaren och informerar om att han kommer att skicka en spekulantlista direkt till mäklarkedjan och gör också detta samma dag via mail till mäklare B. – Några dagar senare ringer spekulanten C och meddelar att hon lämnat ett bud till mäklare B motsvarande begärt pris men att mäklare B då sagt att säljaren inte kan sälja till henne därför att säljaren inte vill att mäklare A "ska få några pengar". – En dryg vecka senare blir han uppringd av mäklare B:s kollega som inledningsvis undrar om han vill träffa en uppgörelse ("göra en deal") avseende provisionen eftersom säljaren sagt sig inte vilja betala provision till honom. Vid förnyat samtal samma dag föreslår mäklare B:s kollega en delning "rakt av", dvs. 50/50-delning av provisionen, vilket han ber att få överväga och återkomma om. – I efterkommande meningsutbyte med mäklare B via mail erbjuder han inledningsvis mäklare B en ersättning för annons samt nedlagd kostnad med 10.000 kronor och förslår att han ombesörjer kontraktsskrivning m.m. och då mäklare B i svar avvisar erbjudandet med upprepan av det tidigare förslaget om 50/50 av provisionen förklarar han slutligen att han avser att begära

skiljenämndsprövning. – Medan meningsutbytet pågick kontaktades han av spekulanten C som meddelade att hon talat med mäklare B som då berättat att han erbjudit mäklare A en deal som han inte accepterat och att säljaren därför inte kunde sälja fastigheten till henne eftersom säljaren inte ska behöva betala dubbla arvoden. – En vecka senare, den 31 augusti 2008, besöktes han av C som berättade hon skulle skriva köpekontakt hos mäklare B senare samma dag.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet

Han träffade uppdragsgivaren i mitten av juli månad 2009 och då han tidigare hjälpt henne som mäklare frågade han hur det gick med försäljningen av hennes fastighet. Hon svarade att hon var besviken på mäklare A och framhöll att mäklare A på ett felaktigt sätt marknadsfört hennes fastighet som ett radonhus. Han erbjöd sig därför att hjälpa henne med förmedling av fastigheten när mäklare A:s uppdrag upphört. – Veckan därpå träffade han uppdragsgivare hemma hos henne och fick del av de handlingar som rörde fastigheten och upprättade en objektsbeskrivning och gick igenom de provisionsvillkor som skulle gälla för hans uppdrag. Säljaren berättade då att hon enligt avtalet med mäklare A skulle betala en provision på 5 % av hela köpeskillingen och undrade hur det kunde skilja så mycket. – Han marknadsförde fastigheten på internet med början den 28 juli 2009 och annonserade i dagspress den 2 augusti 2009 med väldigt klen resultat, då skadan redan var skedd på grund av mäklare A:s marknadsföring och många spekulanter frågade om det var det radonhus som tidigare varit till salu genom mäklare A:s förmedling. Endast ett fåtal ville nu se på fastigheten och enbart spekulanten C som var beredd att betala det begärda priset. Uppdragsgivaren fick besked om detta och var då inte beredd att sälja till C om mäklare A skulle vara inblandad. – Spekulanten C ringde att antal gånger och fick då besked han måste komma överens med mäklare A innan hon kunde skriva kontrakt. – Vid kontakter med mäklare A erbjöd han att de skulle dela på provisionen, men fick ett blankt nej och senare erbjöd mäklare A honom 10.000 kronor. – Säljaren förstod att det på grund av mäklare A:s marknadsföring bara fanns en person som ville köpa fastigheten och bad honom kontakta C och medverka till att fastigheten såldes till henne, trots att någon uppgörelse inte träffats med mäklare A.

Han anser det inte vara acceptabelt att uppdragsgivare och köpare ska drabbas för att han och mäklare A inte kan komma överens och anser att man måste tänka på kunderna i första hand. – Han återoppar brev skrivet av uppdragsgivaren och hennes son, som här redovisas i refererad form, i vilket bland annat anförs att mäklare A skrivit en annons som släpptes utan att säljaren fått läsa den först. De reagerat starkt på hur negativt annonsen utformats, bl a att beskrevs huset som ett radonhus. Inga radonvärden angavs, ej heller att fastigheten i samråd med kommunen kompletterats med en ventilation för att sänka radonhalten till godkänd nivå.

Parterna har i bemötande härutöver anfört följande

Mäklare A har anfört att de faktauppgifter han redogjort för inte bemötts av mäklare B, utan att denne i stället kommit med påståenden som saknar relevans för den bedömning skiljenämnden har att göra. Han har anfört att skiljenämnden har att bedöma om objektsbeskrivningen innehåller felaktiga uppgifter och i den del framhållit att fastighetsmäklaren har en allmän rådgivnings- och upplysningsskyldighet som innebär att mäklaren måste informera köparen om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Han har inte av fått några påpekanden från uppdragsgivaren vad gäller hans presentation av fastigheten.

Mäklare A har slutligen ingivit och återopat ett brev skrivet av C. I brevet, som här redovisas i refererad form, anger C bland annat att det fanns en uppgift i objektsbeskrivningen om att det fanns radon i huset men att detta vara åtgärdat med ett fläktsystem. Hon anger vidare att hon när hon kontaktat mäklare B och anmält sitt intresse, fått besked att mäklare B inte fick sälja huset till henne då hon fanns på en lista med personer som han inte fick sälja till. När hon senare frågat mäklare B om varför han inte kunde sälja till henne trots att säljaren mottagit hennes bud positivt, fick hon till svar av mäklare B att han måste komma överens med mäklare A först. Hon fick senare uppgift av mäklare B att han lämnat ett erbjudande till mäklare A som denne inte accepterat och ytterligare något senare besked om att säljaren nu ville sälja till henne, vilket också då genomfördes på några få dagar.

Mäklare B har i genmäle tillbakavisat mäklare A:s uppgift att uppdragsgivaren inte skulle ha framfört invändningar mot presentationen av huset som radonhus. Han bekräftar att han informerat C om att han och mäklare A borde ha kommit överens innan hon kunde få köpa fastigheten och bestritt att han förhalat processen, utan gång på gång försökt få en överenskommelse till stånd med mäklare A.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Mot den bakgrunden anser Ansvarsnämnden att det föreligger en skyldighet för efterkommande fastighetsmäklare (mäklare B) att begära en spekulantförteckning och en motsvarande skyldighet för den första mäklaren (mäklare A) att lämna en förteckning. Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden konstaterar i förevarande fall att mäklare A självmant tillställt mäklare B en förteckning över anvisade spekulanter så snart han fick klarhet i att uppdragsgivaren anlitat mäklare B.

Att risken för dubbla anspråk ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna får enligt Ansvarsnämndens uppfattning inte tillåtas gå ut över den tilltänkta affären så att denna onödigt fördröjs eller innebära att spekulanter i förekommande spekulantförteckning särbehandlas jämfört med andra spekulanter. Ansvarsnämnden konstaterar i förevarande fall att det både av mäklare B:s egna uppgifter och av uppgifter från spekulanten C framgår att C fått besked av mäklare B att hon kunde få möjlighet att köpa fastigheten först sedan en överenskommelse om fördelning av provisionen träffats mellan mäklarna. Ett sådant besked strider enligt Ansvarsnämnden mot den nyss nämnda uppfattningen och föranleder kritik även om det inte är ägnat att påverka bedömningen av vem av mäklarna som är provisionsberättigad.

Av det inledningsvis berörda principuttalandet framgår även att Ansvarsnämnden inte anser det vara förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Efterkommande mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta dessa spekulanter från sin ensamrätt. Om så inte skett i det enskilda fallet anser Ansvarsnämnden att man vid sin prövning av rätten till provision istället ska utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga om båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt. Av handlingarna i ärendet framgår att mäklare B:s uppdragsavtal saknat sådan föreskrift. Ansvarsnämnden kommer mot bakgrund av vad som ovan sagts bortse från ensamrätten i mäklare B:s uppdragsavtal och istället utgår ifrån följande.

Enligt fastighetsmäklarlagens regler ska fyra förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder den efterkommande mäklaren vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, kan slutligen en fördelning av provisionen anses skälig.

Ansvarsnämnden noterar att mäklare A haft i uppdrag att förmedla uppdragsgivarens fastighet, att mäklare A anvisat spekulanten C för sin uppdragsgivare under uppdragstiden och att överlåtelse sedermera skett till spekulanten C. Ansvarsnämnden noterar vidare att även mäklare B haft förmedlingsuppdrag från uppdragsgivaren och att spekulanten C anmält fortsatt intresse för fastigheten till mäklare B under dennes

uppdragstid.

Ansvarsnämnden finner mäklare A:s anvisning helt klarlagd medan det framstår som tveksamt om det kvarstående intresse C framfört till mäklare B, självständigt uppfyller kravet på anvisning. Även om så skulle vara fallet är det A som varit först att anvisa C. Den tid som förflutit från mäklare A:s anvisning till köpet är relativt begränsad och har till yttermera visso onödigtvis kommit att utsträckas till följd av att mäklare B felaktigt fördröjt köpet med hänvisning till att en överenskommelse om fördelning av provisionen mellan mäklarna först måste vara träffad.

Vid en samlad bedömning anser Ansvarsnämnden klarlagt att mäklare A:s verksamhet haft störst betydelse för tillkomsten av köpet och att A därför är ensam är berättigad till provision.

Ansvarsnämnden finner avslutningsvis skäl att framhålla att det normalt inte ankommer på skiljenämnden att beakta säljarens bevekelsegrunder för att byta mäklare. Detsamma gäller påståenden mäklarna emellan om brister i den andres förmedlingsarbete med mindre dessa är styrkt och uppenbart är av sådan karaktär att de skulle kunna medföra nedsättning av provisionen. Ansvarsnämnden anser inga sådan brister vara klarlagda i ärendet och finner skäl att påpeka att det enligt fastighetsmäklarlagen åligger mäklaren att informera den blivande köparen om brister i fastigheten som mäklaren känner till och även verka för att säljaren före köpet lämnar de upplysningar om fastigheten som han kan anta vara av betydelse för köparen.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden fastställer att mäklare A är den fastighetsmäklare som ensam berättigad till provision enligt villkoren för A:s förmedlingsuppdrag. Den förlorande parten, mäklare B, ska vid denna utgång betala hela kostnaden för skiljeförfarandet på 5.000 kronor inkl moms.

Skiljedom meddelad 2010-05-26 i Solna av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd, AN 12/09, Beslut 2010-03-24.

Mäklare A och B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt punkt 6.1 i reglemente för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister medlemmar emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda medlemmarna.

Bakgrund

Mäklare A har via ombud ansökt om skiljeförfarande rörande provision vid förmedling av i ärendet aktuell bostadsrättslägenhet. Mäklare A:s ersättningsanspråk uppgår till hela provisionen enligt hans uppdragsavtal, 35.000 kronor inklusive moms. Mäklare B har bestritt att mäklare A skulle ha rätt till förmedlingsprovision och gjort gällande att hon själv har rätt till mäklararvode enligt villkoren i sitt förmedlingsuppdrag.

Av handlingarna i ärendet har framgått att mäklare A fått i uppdrag den 24 september 2008 att förmedla försäljning av uppdragsgivarens bostadsrätt. Uppdraget var förenat med ensamrätt t o m den 24 december 2008, varefter uppdraget löpte utan ensamrätt till dess uppsägning skett.

Något överenskommet utgångspris har inte angivits i det skriftliga avtalet. Förmedlingsprovision har avtalats till ett fast belopp om 35.000 kronor inklusive moms.

Uppdragsgivaren har lämnat nytt förmedlingsuppdrag till mäklare B den 19 mars 2009. Avtalet löpte med ensamrätt under en tid om tre månader - t o m 19 juni 2009 - och därefter tillsvidare utan ensamrätt till dess uppsägning sker. Överenskommet utgångspris har angivits till 1.100.000 kronor och provisionen har bestämts till ett fast arvode om 35.000 kronor inklusive moms. Någon uppgift om tidigare mäklare är inte angiven. Inga av den tidigare anlitande mäklarens anvisade spekulanter är undantagna i uppdragsavtalet.

Bostadsrätten har överlåtits av säljaren till spekulanten C enligt överlåtelseavtal upprättat av mäklare B den 6 april 2009. Bostadsrätten har förvärvat av C för en köpeskilling om 1.080.000 kronor med tillträde 1 juli 2009.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande.

Han och säljaren kom överens om ett utgångspris på 995.000 kronor utan att någon minimivå specificerades av säljaren. Efter ett flertal allmänna visningar och stort nedlagt arbete presenterades säljaren med ett bud om 850.000 kronor från den slutlige köparen C. När säljaren ville ha mer pengar förhandlade han med stor framgång med C och lyckades få honom att höja sitt bud med 50.000 kronor. Inte heller det nya budet, 900.000 kronor godtog säljaren. – Han har inte fått någon uppsägning av uppdragsavtalet – vare skriftligen eller muntligen, - utan har därför arbetat vidare med objektet och lagt ner stor möda på att försöka sälja lägenheten. – Han har på omvägar fått information om att bostadsrätten sålts med bistånd av mäklare B till den av honom anvisade spekulanten C. – Till stöd för sitt provisionsanspråk hänvisar han till ett antal namngivna avgöranden från Högsta domstolen samt till Mäklarsamfundets Ansvarsnämnds vägledande yttrande angående konkurrerande provisionsanspråk.

Mäklare B har i huvudsak framfört följande i ärendet.

Hon träffade uppdragsgivaren första gången i oktober 2007 då uppdragsgivaren köpte den aktuella bostadsrätten genom hennes förmedling, varefter hon också förmedlade den lägenheten uppdragsgivaren då bodde i. De har därefter haft kontakt av och till och vid något av de samtalen har uppdragsgivaren sagt att hon återigen önskade byta boende eftersom hon inte trivdes i lägenheten. – Vid en senare kontakt berättade uppdragsgivaren att hon skrivit förmedlingsuppdrag med mäklare A. Mäklare B berättade då att hon hade två spekulanter, däribland C, som varit mycket intresserad av en lägenhet som motsvarade uppdragsgivarens och förklarade att hon skulle hänvisa dessa att besöka mäklare A:s kommande visning. – C var hennes kund sedan två år tillbaka, då han var spekulant på en annan lägenhet med samma gatuadress. C har vid flera tillfällen varit inne på mäklarkontoret och bett henne kontakta honom så fort en lägenhet på den gatan var aktuell till försäljning. Hon tipsade C om den då förestående visningen genom mäklare A och C besökte också visningen. Han lade även ett bud som säljaren emellertid inte godtog. – En tid senare fick hon ett uppdrag på en annan lägenhet på samma adress till vilken säljare hon också anvisade C. C deltog i budgivningen, men priset gick upp så högt att han inte kunde köpa lägenheten. I samband med denna förmedling kom hon på nytt kontakt med uppdragsgivaren, som då berättade att hon sagt upp uppdragsavtalet med mäklare A och undrade om hon ville åta sig försäljningen av hennes lägenhet. Hon åtog sig detta och sammanförde därefter uppdragsgivaren med C som därefter köpte bostadsrätten för 1.080.000 kronor. – Mäklare A kan inte anses ha anvisat C då uppdragsgivaren enligt egen utsago sagt upp uppdragsavtalet med mäklare A. Kunden är därför hennes och hennes rätt till mäklararvode kvarstår därför.

I mäklare B:s yttrande har C skriftligen intygat att mäklare B hänvisat honom till mäklare A:s första visning av den aktuella lägenheten samt uppdragsgivaren intygat att mäklare B:s redovisade version överensstämmer med händelseförloppet.

Mäklare A har i genmäle anfört följande.

Att en mäklare som inte har förmedlingsuppdrag, tipsar en spekulant om objekt som en annan mäklare har förmedlingsuppdrag på och uppmanar denne att besöka visning som denna andra mäklare har, kan inte konstitueras en anvisning av spekulanten. Vad mäklare B anfört i den delen kan alltså inte innebära att C anses anvisad av henne. Att mäklare B haft kontakt med uppdragsgivaren på sitt håll och C på ett annat, är inte heller av relevans då det var han som sammanförde säljare och köpare och inte mäklare B.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning.

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Om den efterkommande mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få

en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Vad gäller rätten till provision enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, kan slutligen en fördelning av provisionen anses skälig.

Ansvarsnämnden finner klarlagt att överlåtelse skett till spekulanten C under den tid som B hade uppdraget med ensamrätt. Ansvarsnämnden konstaterar dock att mäklare B, trots vetskap om mäklare A:s tidigare uppdrag, inte efterfrågat någon spekulantlista från denne och inte heller generellt undantagit mäklare A:s spekulanter från sin ensamrätt. Ansvarsnämnden anser mot den bakgrunden att ensamrätten i mäklare B:s uppdragsavtal inte ska beaktas. Avgörande för vem av parterna som har rätt till provision är enligt Ansvarsnämndens uppfattning vem av mäklarnas förmedlingsverksamhet som haft störst betydelse för det tillkomna avtalet, förutsatt att detta kan klarläggas.

Ansvarsnämnden konstaterar i förevarande fall att mäklare A haft i uppdrag att förmedla uppdragsgivarens fastighet, att mäklare A anvisat spekulanten C för sin uppdragsgivare under uppdragstiden och att överlåtelse skett till den av A anvisade spekulanten C. Ansvarsnämnden konstaterar vidare att även mäklare B haft förmedlingsuppdrag från uppdragsgivaren och att hon med under uppdragstiden anvisat spekulanten C till uppdragsgivaren. Avgörande blir således bedömningen av orsakssambandet mellan de två mäklarnas åtgärder och köpet. Ansvarsnämnden konstaterar att mäklare A varit den som först anvisat C som spekulant, även om det synes ha skett med visst bistånd från mäklare B som säger sig ha uppmanat C att besöka mäklare A:s visning. Ansvarsnämnden noterar vidare en relativt stor prisskillnad mellan det bud mäklare A kunde förmedla från C under sin uppdragstid och den slutliga prisnivå som uppnåddes via mäklare B:s förmedling, samt att viss tid förflutit mellan mäklare A:s anvisning och köpet.

Vid en sammantagen bedömning finner Ansvarsnämnden skäligt att fördela provisionen lika mellan de båda mäklarna. Ansvarsnämnden konstaterar att båda mäklarna avtalat om en fast provision om 35.000 kronor inkl moms.

Ansvarsnämndens beslut

Ansvarsnämnden fastställer att vardera mäklare A och mäklare B är berättigad till 17.500 kronor inkl moms och att kostnaden för Ansvarsnämndens prövning, 5.000 kronor inkl moms, med hänsyn till utgången, ska delas lika mellan mäklarna, innebärande skyldighet att betala 2.500 kr vardera.

Skiljedom meddelad 2010-05-26 i Solna av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd, AN 13/09, Beslut 2010-03-24.

Mäklare A och B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt punkt 6.1 i reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister medlemmar emellan. Prövning får påkallas av en de berörda mäklarna.

Bakgrund

Begäran om skiljenämndsprövning har inkommit till nämnden från mäklare B. Mäklare B har i anmälan yrkat att 100 % av provisionen ska tillfalla honom samt att nämndens arvode i dess helhet ska betalas av mäklare A.

Mäklare A har bestritt yrkandet och för egen del yrkat att nämnden ska tillerkänna honom full provision.

Av handlingarna i ärendet har framgått att mäklare A den 18 augusti 2008 skriftligen fick i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Uppdraget var förenat med ensamrätt t o m den 17 november 2008, varefter det löpte vidare utan ensamrätt såvida ny ensamrättsperiod dessförinnan inte skriftligen avtalats. För förmedlingsuppdraget gällde som utgångspris 2.975.000 kronor. Provisionen avtalades utgå med 5 % av köpeskillingen, av vilket rabatt avtalades avgå med 25.000 kronor och som lägsta provision avtalades om ett belopp på 29.000 kronor.

Mäklare A har sedermera skriftligen bekräftat en muntlig uppsägning från uppdragsgivaren, i en bekräftelsehandling som emellertid inte är daterad men av vilken framgår att den är avfattad någon gång före jul 2008. I bekräftelsehandlingen har mäklare A angivit sex personer som anvisade spekulanter och däribland den slutlige köparen C.

Mäklare B erhöll skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten den 17 december 2008. Uppdraget var förenat med ensamrätt t o m den 16 mars 2009 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida ny ensamrättsperiod dessförinnan inte skriftligen avtalats. Som utgångspris angavs 2.695.000 kronor. Provisionen avtalades utgå med 4,5 % av köpeskillingen inklusive moms. I uppdragsavtalet har angivits att tidigare mäklare har anlitats för förmedling av objektet. Inga spekulanter har i mäklare B:s uppdragsavtal undantagits från mäklare B:s ensamrätt med anledning av att de anvisats av den tidigare mäklaren.

Ett köpekontrakt daterat den 2 juni 2009 föreligger enligt vilket C som en av två köpare förvärvat fastigheten från uppdragsgivaren för en överenskommen köpeskillning om 2.390.000 kronor med ett avtalat tillträde 1 juli 2009.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande i ärendet.

Han träffade uppdragsgivaren första gången i november 2008. Vid den tidpunkten fanns redan ett förmedlingsuppdrag lämnat till mäklare A som uppdragsgivaren sade sig vilja avsluta. Han uppmanade därför uppdragsgivaren att undersöka om det fanns eventuella spekulanter sedan tidigare. Uppdragsgivaren ringde också upp mäklare A samma dag och sade muntligen upp dennes uppdrag med iakttagande av tio dagars uppsägningstid. Mäklare A lovade enligt uppdragsgivarens uppgift att sända en spekulantlista vid utgången av uppsägningstiden. – Han träffade på nytt uppdragsgivaren den 17 december 2008 för att upprätta uppdragsavtal. Han efterfrågade då spekulantlistan från mäklare A och fick då besked att uppdragsgivaren inte fått någon sådan sig tillsänd. Uppdragsgivaren skulle därför göra ett nytt försök att få mäklare A att skicka över en spekulantförteckning omgående per post. – Då det inte kommit någon spekulantlista från mäklare A vid ingången av förmedlingsuppdraget antog han att det inte fanns några anvisade spekulanter sedan tidigare. – I mäklare A:s förmedlingsuppdrag var utgångspriset angivet till 2.995.000 kronor men i hans uppdrag var överenskommet om ett utgångspris om 2.695.000 kronor. Vid detta utgångspris visade ingen av mäklare A:s spekulanter intresse för fastigheten. Först vid en prissänkning till 2.390.000 kronor återkom en av de spekulanter som mäklare A anvisat. Detta skedde den 22 maj 2009 och det var den spekulant C som sedermera

kom att köpa fastigheten. – Vid kontakten med C uppgav denne att han tidigare varit spekulant på fastigheten och förklarade att han aldrig skulle ha köpt fastigheten via mäklare A, som han uppfattade gav ett dåligt och nonchalant intryck och inte var behjälplig med frågor.

Trots att lång tid förflutit sedan mäklare A lämnat från sig uppdraget tog han kontakt med mäklare A och erbjöd honom 10.000 kronor av sitt arvode. Mäklare A tackade nej och förklarade sig vilja ha en större "del av kakan". Tillsammans beslöt de att var för sig gå till skiljenämnden. I och med detta förföll hans tidigare erbjudande om 10.000 kronor och han i stället yrkade att 100 % av provisionen ska tilldelas honom. – Till stöd för sitt yrkande vill han, utöver köparens kommentar rörande mäklare A, framhålla att det slutliga försäljningspriset avvek kraftigt från mäklare A:s utgångspris samt att försäljning kom till stånd ca sex månader efter mäklare A:s uppdragsavtal avslutats.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande i ärendet.

Han träffade uppdragsgivarna första gången i början juni 2008 varvid en värdering gjordes som utvisade ett värde på 3 miljoner kronor. Uppdragsgivarna valde trots detta att avvakta med en eventuell försäljning eftersom de inte hittat någon annat hus. – Förmedlingsuppdrag med ensamrätt skrevs sedermera den 18 augusti 2008. Utgångspriset sattes då till 2.975.000 kronor vilket bedömdes som ett rimligt pris även vid tidpunkten för uppdragsavtalet. – Ett flertal faktorer påverkade hans förutsättningar att få avslut till stånd. Många potentiella husköpare hade lämnat marknaden för säsongen, finansmarknaden var turbulent och bankernas riskvillighet liten. Boräntorna var höga och fortsatte att stiga. Först en dryg vecka innan uppdraget gick ut sänktes räntan med 1,75 %. – Han visade fastigheten för den slutlige köparen C den 23 september varvid C förklarade sig intresserad men tyckte det begärda priset var för högt. Uppdragsgivaren avböjde dock kategoriskt att sälja under det begärda priset. – Uppdragsgivaren kontaktade honom den 21 november 2008 och ville säga upp uppdraget. Han förklarade att han ville ha uppsägningen skriftligt och i avvaktan på att han fick en skriftlig uppsägning fortsatte han försäljningsarbetet och hade så sent som den 10 december 2008 visningar av huset. Efter att uppsägning erhållits skriftligen skickades spekulantlista till uppdragsgivaren i ett brev som beklagligt nog saknade datumangivelse men med hänsyn till "gjord julhälsning" menar han att inget tvivel råder om tidpunkten för avsändandet. – Han anför slutligen att efterkommande mäklare enligt Mäklarsamfundets stadgar ska avstå från provision hänförliga till de av förstkommande mäklare anvisade spekulanterna, för att inte uppdragsgivaren ska drabbas av dubbla provisionsanspråk. Detta har mäklare B inte gjort och trots vetskapen om hans uppdrag inte specificerat detta i sitt förmedlingsuppdrag. Han har däremot strukit ordet "inte" i paragrafen om tidigare uppdrag. – Det erbjudande om 10 % av förmedlingsprovisionen som mäklare B erbjudit honom är inte rimligt och han yrkar i stället att han ska tillerkännas full provision under rådande omständigheter.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Ansvarsnämnden anser det inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att en efterkommande mäklare (mäklare B) - med vetskap om att annan mäklare tidigare har anlitats -, ingår ett nytt förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares (mäklare A) eventuella provisionsanspråk. Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ett led i detta är att mäklare B anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A:s spekulanter från sin ensamrätt, så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt. Om mäklare B inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den mäklare A anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för den senare att lämna en förteckning. Kan en spekulantförteckning av något skäl inte erhållas ankommer det på mäklare B att generellt undanta mäklare A:s spekulanter från sin ensamrätt. Det noteras att mäklare B i förevarande fall inte iakttagit denna skyldighet, men även att försäljningen slutligen skett vid en tidpunkt då ingen av mäklarnas uppdrag längre löpte med

ensamrätt.

Rätten till provision ska därför bedömas enligt fastighetsmäklarlagens sedvanliga regler för rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt; Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. Ofta leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade den blivande köparen till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, kan slutligen en fördelning av provisionen anses skälig.

Ansvarsnämnden konstaterar att mäklare A inledningsvis haft i uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten och att han inom ramen för sitt uppdrag visat fastigheten för den slutlige köpare C i slutet av september 2008. C har i anslutning till detta förklarat sig intresserad men tyckt att begärt pris varit för högt. Något bud har såvitt framkommit inte lämnats av C i detta sammanhang. Efter uppsägning av mäklare A i november månad har uppdragsgivaren därefter lämnat förmedlingsuppdrag till mäklare B. Denne har efter en tids marknadsföring, och sedan en sänkning av begärt pris skett i samråd med uppdragsgivaren, kunnat anvisa C som spekulant till uppdragsgivaren, varefter C köpt fastigheten i början av juni 2009 för det då begärda priset.

Det framstår enligt Ansvarsnämndens uppfattning som osäkert om mäklare A kan sägas ha anvisat C som spekulant, då denne enbart vid en visning sagt sig intresserad men inte lämnat något bud. Mäklare B:s senare anvisning framstår däremot som helt klarlagd. Vidare kan konstateras att det för mäklare A:s vidkommande gått mer än åtta månader mellan visningen av fastigheten för C och det senare köpet och i vart fall sex månader mellan uppsägningen och köpet, medan det enbart gått knappt två veckor mellan mäklare B:s klarlagda anvisning av C och köpet. Dessa omständigheter i förening med att det varit inom ramen för mäklare B förmedling som säljaren gått med på en sänkning av begärt priset till en nivå som C accepterat, medför sammantaget att mäklare B:s verksamhet får anses ha haft störst betydelse för tillkomsten av köpet och att B är den av mäklarna som uppfyllt kravet på orsakssamband. Mäklare B är därför ensam är berättigad till provision.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden fastställer att B är den fastighetsmäklare som ensam är berättigad till provision. Den förlorande parten, fastighetsmäklare A, ska vid denna utgång betala hela kostnaden för skiljeförfarandet, 5.000 kronor inkl moms.

AN 14/09

Fråga om mäklare agerat i strid med bostadsrättslagen och lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering och terrorism

I en anmälan som inkommit till Ansvarsnämnden har anmälaren - en bostadsrättsförening i Stockholm företrädd av dess ordförande - gjort gällande att mäklaren brutit mot bostadsrättslagen och brutit i utförande av de kontroller som krävs enligt lagen med åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Anmälaren yrkar att Ansvarsnämnden prövar om mäklarens agerande följer fastighetsmäklarlagens och Mäklarsamfundets etiska regler och återkommer med besked om mäklaren handlagt ärendet korrekt enligt reglerna eller ej.

Av parterna anförda omständigheter

Anmälan anför till en början att mäklaren låtit avsluta en överlåtelse av en av föreningens bostadsrätter utan att köparen dessförinnan blivit godkänd som medlem av föreningen. Mäklaren har vidare underlåtit att utreda om köparen haft ekonomiska möjligheter att genomföra köpet eller om det funnits risk att penningtvätt föreligger.

Ärendet innefattar dels en första överlåtelse som blivit hävd av säljaren och en därpå följande, genomförd överlåtelse av samma bostadsrätt till en annan köpare. Bostadsrätten till den aktuella lägenheten överläts första gången 2009-06-21 av säljaren till köparen MH som vid köpet företrädde av ombud enligt fullmakt. Föreningen godkände ansökan om medlemskap 2009-07-02 och tillträdesdagen enligt överlåtelseavtalet var satt till 2009-09-01.

Den andra veckan i september 2009 fick föreningen ett brev från mäklaren daterat 2009-09-07 med besked om att köpet av bostadsrätten hävts av säljaren med anledning av att köparen MH tvingats återvända till sin familj i Kina och därför inte kunde fullfölja köpet. Köparen uppgavs ha bett att en person XW skulle inträda i hans ställe. – Sedan mäklaren underrättat säljaren om detta och säljaren hävt köpet 2009-09-04 fick föreningen besked i ett brev från mäklaren att ett nytt överlåtelseavtal på samma villkor tecknats med den nya köparen XW. Mäklaren uppgav att XW fått lånelöfte i en namngiven bank. Överlåtelseavtal samt ansökan om medlemskap för XW bifogades brevet till föreningen. – Då något hävningsavtal dock inte bifogats brevet kontaktade han för föreningens räkning mäklaren och begärde en styrkt kopia av hävningsavtalet för att kunna lämna det vidare till föreningens juridiska rådgivare på SBC. Sedan hävningsavtalet erhållits skickades det också vidare till SBC för riskbedömning. Under tiden detta pågick framkom att renoveringsarbeten hade påbörjats i lägenheten trots att sökt medlemskap för XW ännu inte beviljats. Representanter för styrelsen träffade XW och fick då intryck av att hon inte visste något om renoveringen alls. Hon berättade att hon arbetat för den person som tidigare företrätt MH som ombud i det först upprättade överlåtelseavtalet. Det framgick även att han var hennes farbror.

Vid kontakt med den namngivna banken framkom att köpet redan var genomfört och likvidavräkning upprättats den 2009-09-08 och enligt uppgift från ansvarig bankman hade XW erhållit lån enbart till en mindre del av köpeskillingen. – Föreningen tog en kreditupplysning som visade att den förste köparen MH var obemedlad och inte hade någon inkomst i Sverige. Föreningen finner det osannolikt att varken MH eller XW själva finansierat köpet av lägenheten till en köpeskillning om 3.400.000 kronor.

Föreningen anser att mäklaren underlåtit att göra de utredningar gällande MH och XW som man är skyldig att göra enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Mäklaren ska bland annat kontrollera vem som är verklig huvudman vid varje transaktion. I de fall någon annan betalar för transaktionen tyder detta enligt föreningens uppfattning på att fråga kan vara om bulvanförhållande, vilket innebär ökad risk för penningtvätt. Enligt föreningens uppfattning har det funnits tydliga indikationer på att den aktuella lägenheten samt flera andra lägenhetsköp i bostadsrättsföreningen som det angivna ombudet varit inblandad i, köpts i syfte att snabbt renoveras och sedan direkt säljas vidare med en vinst och att de uppgivna ägarna aldrig har bebott lägenheterna.

Mäklaren har vidare på eget initiativ låtit köpet slutföras utan att föreningen godkänt ansökan om medlemskap. Likvidavräkning avseende det senare köpet upprättades i tiden innan föreningen ens fått brevet om det först hävda köpeavtalet. Den aktuella lägenheten är numer totalt "utblåst", endast ett skal" och den tidigare ägaren kan få stora bekymmer om det visar sig att transaktionen inte utförts på ett korrekt sätt.

Mäklaren har i yttrande till Ansvarsnämnden tillbakavisat den framförda kritiken och anför att han med största omsorg om parterna försökt tillvarata deras intressen på bästa vis. Parterna har noggrant upplysts om alla förhållanden, innebörd och konsekvenser, förmedlingen har varit helt normal förutom att den ursprunglige köparens, som han förstått det, flickvän varit tvungen att träda in som part för att minimera skadorna för både

köpare och säljare.

Vad gäller anmälares uppfattning om mäklarens skyldighet att kontrollera köparna, synes anmälares vara av uppfattningen att en mäklare ska utgå ifrån att köparen antingen är penningtvättare eller terrorist, vilket är en felaktig uppfattning. Mäklaren gör inte några personutredningar, utan ställer enbart bakgrundsfrågor om anställning och eventuella betalningsanmärkningar, inflyttningsdag etc och kontrollerar att den potentiella köparen har klart med finansiering (lånelöfte) innan han eller hon lägger bud som presenteras för säljaren. Så har i förevarande fall skett både beträffande MH och beträffande XW.

MH var enligt inhämtad uppgift fast anställd som kock på en restaurang och hade lånelöfte från Handelsbanken. Lånelöftet kontrollerades med banken som bekräftade dess giltighet. – XW är butiksanställd och enligt uppgift även delägare i den aktuella butiken. Hon hade inledningsvis inte lånelöfte, men sedan han förklarat för henne att han inte kunde föra fram henne som tilltänkt köpare återkom hon två dagar senare med besked att hon fått ett lånelöfte för köp av den aktuella bostadsrätten. Denna uppgift kontrollerades personligen med tjänsteman på banken som bekräftade lånelöftet. Enligt den uppgift han fått från köparen avsåg lånet 90 % av köpeskillingen medan köparen hade eget kapital till handpenningen om 10 %. – Vid kontakt han tagit med ansvarig bankman har denne förklarat att han inte lämnat de avvikande uppgifter anmälares framfört i anmälan avseende köparens belåning.

Han har vid kontraktsskrivningen informerat parterna om sin skyldighet att anmäla misstanke om penningtvätt och att han utan tvekan skulle göra sådan anmälan vid misstanke. Vidare att parternas ID-handlingar kommer att kopieras och att enbart betalning i svensk bank normalt accepteras. I detta fall har hela köpesumman utbetalats från konto i Handelsbanken. – I fråga om åtgärder mot penningtvätt har mäklaren ingivit dokumentation avseende ID-kontroll innefattande upprättade blanketter och fotostatkopior av ID-handlingar. Han har vidare med hänvisning till Fastighetsmäklarnämndens s.k. lathund anfört att han utfört däri föreskrivna åtgärder alternativt att åtgärd inte varit aktuell. Han har gjort gällande att han utfört ID-kontroll av säljare och köpare, att det ej varit aktuellt att undersöka den verkliga huvudmannens identitet, och att han inhämtat information om köpets syfte och art. I den delen har han särskilt anfört att han inte haft någon annan uppgift än att köparen ville köpa en bostad nära sin arbetsplats. Han har i övrigt uppfattat henne som en normal bostadsköpare. Han har inte bedömt det aktuellt att behöva vidta skärpta åtgärder med hänsyn till att kunden kommit från ett land med utbredd korruption eller på grund av misstänkt bulvanfall. Det har inte heller varit aktuellt med s.k. distanstransaktion. Då affärsförbindelsen inte ingåtts med en person i politiskt utsatt ställning har någon skärpt åtgärd i det avseendet inte heller varit aktuell. – Ingen av de konkreta omständigheter som Fastighetsmäklarnämnden tecknat upp i lathunden som grund för att inleda granskning har heller förelegat, varför skäl saknas för vidare granskning.

Vad gäller köparens erläggande av köpeskillingen är det dock riktigt att detta skett innan köpet fullbordats genom besked om ett godkänt medlemskap från bostadsrättsföreningen. Han medger att en sådan ordning är olämplig och har också avrått från detta, men framhållit att de mycket speciella omständigheterna i förevarande fall gjorde att det accepterades. – Betalningen skedde på köparens egen begäran, med bankens vetskap. Båda parter och särskilt köparen var noggrant informerad om de konsekvenser som uppstår vid nekat medlemskap och har skriftligen bekräftat detta i tilläggsavtal till överlåtelseavtalet som bilagts handlingarna. Av mäklarens minnesanteckningar som bifogats yttrandet framgår vidare att han informerat köparen om att han tills vidare var att betrakta som en gäst och inte kunde vare sig flytta in eller företa någon ändring i lägenheten innan medlemskapet godkännts. Han har vid kontakt med köparen fått besked att hon tagit ner några skåp m.m. och då påtalat att detta inte är OK och att hon kan bli skyldig för att återställa lägenheten. Köparen har enligt anteckningarna förklarat sig beredd att avbryta åtgärderna och bett om ursäkt för sin iver att iordningställa lägenheten.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar att mäklaren redogjort för de åtgärder han vidtagit med hänvisning till lagen om

åtgärder mot penningtvätt och bekämpning av terrorism och kan efter genomgång av de redovisade sakomständigheterna inte finna att mäklaren brustit i sina skyldigheter i dessa avseenden. Beträffande det faktum att köparen erlagt köpeskillingen till säljaren redan innan bostadsrättsföreningen fattat beslut om att bevilja köparen inträde i föreningen, anser Ansvarsnämnden – i likhet med vad mäklaren själv anfört – att detta är olämpligt, men konstaterar att mäklaren vidare anfört att detta skett mot hans uttryckliga inrådan och att han noggrant informerat parterna om konsekvenserna av ett nekat medlemskap. Mäklarens uppgifter i den delen vinner stöd av innehållet i ett av båda parter underskrivet tilläggsavtal. Ansvarsnämnden kan mot den bakgrunden inte heller finna skäl att kritisera mäklare i detta avseende.

Ansvarsnämnden beslutar avskryva ärendet utan ytterligare åtgärder. (Beslut 2010-03-24)

AN 15/09

Fråga om åsidosatt god fastighetsmäklarsed vid bedömning av utgångspris i samband med offerering av uppdragsavtal samt vid rekommendation av städfirma.

I en anmälan som inkommit till Ansvarsnämnden har anmälaren gjort gällande att mäklaren begått ”två grova övertramp” och begärt att anmälan tas upp till behandling i nämnden oaktat att några ersättningskrav inte föreligger från anmälarens sida.

Av parterna anförda omständigheter

Anmälaren kontaktade i juni månad 2009 den anmälda mäklaren med en begäran om att besiktiga den aktuella fastigheten och en prisbild inför ett eventuellt uppdragsavtal. Fastigheten ägdes av anmälarens mor som vid tidpunkten flyttat till ett demensboende. Anmälaren agerade i egenskap av personlig förvaltare utsedd av den kommun där fastigheten är belägen.

Efter genomgång av fastigheten på plats förklarade sig mäklaren beredd att gå ut med ett pris på 1,6-1,7 miljoner kronor och framhöll att hon ville se fastigheten städad inför försäljningen. Hon klargjorde att flera mäklarfirmor skulle komma att kontaktas och för att bättre kunna avgöra vem som bäst skulle ta tillvara säljarens intresse under kommande försäljning. Två andra mäklare kontaktades, varav den ena angav 2.475.000 kronor +/- 75.000 kronor som utgångspris och den andra ansåg utgångspriset skulle vara 2.185.000 kronor med budgivning. – Fastigheten såldes för 2.350.000 kronor efter en och en halv veckas annonsering, via den sistnämnda mäklaren.

Anmälaren finner det anmärkningsvärt att en mäklare kan föreslå ett utgångspris som ligger en ½ miljoner kronor under två andra mäklare på samma ort, särskilt när huset inte är förfallet i någon del och ligger i en välsituerad villaomgivning. Anmälaren vill vidare framhålla att den anmälda mäklaren rekommenderat honom en städfirma som inte följde gängse normer för hantering av matavfall samt utförde arbete utan att offertförfrågan besvarats och som vid klagomål i den delen hänvisat honom att väcka talan i tingsrätten.

Mäklaren har i skriftlig redogörelse i anledning av anmälan i huvudsak anfört följande.

Hon träffade anmälaren på fastigheten den 23 juli 2009 och sedan anmälaren tidigare kontaktat henne per telefon för att få reda på provision och ungefärligt värde på fastigheten. Inför besöket tog hon fram förberedande underlag såsom utdrag ur FastighetsData, statistikuppgifter avseende gjorda försäljningar på den aktuella gatan, uppgifter från mäklarsystemet i samma avseende och sökning på Hemnet avseende försäljningar i samma område. – Skicket på fastigheten bedömde hon som mycket slitet originalskick; kök, badrum, alla golv, väggytor, fönster osv. behövde bytas ut och källaren i sin helhet ses över. Tomten var dock rejäl och bra i området. Hon bedömde sammantaget att fastigheten hade ett renoveringsbehov för ca 500.000 kronor. – Hon redogjorde för anmälarna att hon hade haft ett hus på samma gata till salu för 2.475.000 kronor som utgångspris som sedan sålts i början av året för 2.000.000 kronor och som var någorlunda jämförbart med

denna fastighet men som var i välbehållet och bra skick. Hennes bedömning utifrån underlaget och efter att ha sett var att rekommendera ett preliminärt utgångspris på ca 1,7 miljoner. – Hon finner det naturligtvis möjligt att två andra mäklaren bedömer en potentiell köparens känslighet för renoveringsbehov på ett annat sätt.

Då fastigheten var i behov av uppröjning och städning tillfrågades hon av anmälaren om hon kände till något städföretag som hon kunde rekommendera som inte bara städar utan också tar hand om det som behövdes forslas bort. Hon gav telefonnumret till det aktuella städföretaget som hon tidigare samarbetat med och också rekommenderat till många säljare av både villor och bostadsrätter under en lång följd av år och sällan fått något klagomål på. – Efter dessa inledande kontakter har anmälaren inte återkommit till henne.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar inledningsvis att det är en viktig och betydelsefull uppgift för en fastighetsmäklare att inför tecknande av ett förmedlingsuppdrag kunna lämna uppdragsgivaren en rättvisande uppgift om förmedlingsobjektets bedömda marknadsvärde, dels som utgångspunkt för kommande marknadsföring av objektet dels som riktmärke för storleken på den provision mäklaren kan komma att debitera efter en slutförd förmedling.

Även om i förevarande fall skillnaden mellan den anmälda mäklarens bedömda marknadsvärde och två andra tillfrågade mäklares bedömningar respektive den slutliga köpeskillingen framstår som betydande anser Ansvarsnämnden inte att enbart detta förhållande kan sägas innebära att mäklaren åsidosatt god fastighetsmäklarsed, särskilt inte när det förelegat ett renoveringsbehov på fastigheten, vars påverkan på slutpriset generellt är svårt att i förväg bedöma. Inte heller finner Ansvarsnämnden skäl att på anförda grunder kritisera mäklaren för att hon på förfrågan från anmälaren föreslagit en städfirma som hon själv haft goda erfarenheter av.

Ärendet ska därför avskrivas från vidare åtgärder. (Beslut 2010-03-24)

AN 16/09

Fråga om mäklares hantering av uppsägning av förmedlingsuppdrag samt påstående om tillämpningen av s.k. lockpris

I en anmälan som inkommit till Ansvarsnämnden har anmälaren gjort gällande att mäklaren har föreslagit uppdragsgivaren att tillämpa s.k. lockpris vid marknadsföring av fastigheten samt efter uppsägning av uppdragsavtalet underlåtit att återlämna nycklar och handlingar rörande fastigheten. Mäklaren anges även, trots uppsägning, ha fortsatt förmedlingsarbetet av fastigheten.

Av parterna anförda omständigheter

Anmälaren, ställföreträdaren för det aktiebolag som i egenskap av fastighetsägare anlitat mäklaren, har till en början gjort gällande att mäklaren, i samband med ett möte parterna hade inför förmedlingsuppdraget skulle lämnas, förklarat att han vid kommande marknadsföring kommer att gå ut med s.k. lockpris på 6,9 miljoner kronor och att arvode skulle bestämmas till 2 % upp till 7 miljoner och 10 % av köpeskillingen därutöver. När anmälaren ställde sig lite undrande till företeelsen med lockpris fick han till svar att "alla mäklare gör så nu för tiden". Efter en tids betänketid skrev han på förmedlingsuppdraget och bekräftade detta till mäklaren med en uppmaning om att mäklaren skulle hålla honom underrättad om hur försäljningen fortlöpte. – Han hade sporadiska telefonkontakter under sommaren med en annan mäklare på mäklareföretaget i anslutning till att visning skulle ske av huset och i ett senare skede kom man också överens om att mäklaren skulle få låna nycklar till huset för visningar då anmälaren själv var på utlandsemester. Han blev sedermera kontaktad av mäklaren i början av september 2009 med upplysningen "nu börjar kunderna kalla" och gick därför in på Hemnet för att kontrollera marknadsföringen. Han upptäckte då ett flertal felaktigheter bl.a. åldern på vissa hushållsmaskiner.

Då han inte ansåg att mäklarens agerande ingav förtroende och mäklaren inte lyckades leva upp till sitt avtal, sade han upp förmedlingsuppdraget via mail den 14 september 2009. Mäklaren har dock vägrat inse att fastigheten inte längre var till salu genom hans förmedling och vägrat att återlämna nycklarna till fastigheten. Han vill genom anmälan göra Ansvarsnämnden uppmärksam på hur mäklaren uppträder och få avtalet avslutat en gång för alla, få tillbaka nycklar och ritningar till huset samt få mäklaren att sluta att företräda bolaget och slippa ytterligare kontakter i ärendet.

Till stöd för anmälan har bifogats utskrift av ett antal mail mellan anmälaren och mäklaren, hänförliga till tiden mellan den 14 september och den 30 oktober 2009. Av dessa framgår att anmälaren den 14 september 2009 sagt upp förmedlingsavtalet med iakttagande av föreskriven uppsägningstid om tio dagar. Vidare framgår att mäklaren i mail till anmälaren lämnat rapport om genomförd marknadsföring, antalet spekulanter som ringt och anmält intresse för fastigheten, för hur många av dessa som visning har genomförts och slutligen hur många som lämnat bud och beloppen för buden.

I mail den 2 oktober 2009 har anmälaren gjort mäklaren uppmärksam på att förmedlingsuppdraget sagts upp per den 14 september 2009 och således upphört den 24 september 2009. Han har då framfört begäran om att mäklaren återsänder nycklar, ritningar och andra handlingar som tillhör anmälaren, samt att annons tas bort från Hemnet och andra sajter och att banderoll på huset tas ner.

Mäklaren har i svar den 15 oktober 2009 klargjort att slutförhandling pågår med fyra angivna spekulanter och frågat huruvida anmälaren önskar att förhandlingarna slutförs med dessa samt bekräftat att objektet tagits bort från internet enligt önskemål. I mail den 6 oktober 2009 har anmälaren besvarat frågan om fortsatt förhandling nekande och upprepat sin begäran om att nycklar mm ska återsändas till honom. – Mäklaren har i mail den 13 oktober upprepat frågan om önskemål om slutförhandling avseende fyra angivna spekulanter och föreslagit ett möte för att samordna dessa. I mail samma dag har dock anmälaren hänvisat till tidigare lämnat besked och framhållit att han anser att mäklaren gått vidare trots uttryckligt besked att mäklaren inte längre företräder anmälaren. I mailet har han ytterligare begärt en gång att mäklaren ska återsända nycklar, byggnadsritningar och upphöra att företräda anmälaren på något som helst sätt.

Mäklaren har i yttrande över anmälan dels bestritt påståendet om tillämpningen av s.k. lockpris. Han har beträffande åtgärderna i anslutning till anmälarens uppsägning, gjort gällande att han inledningsvis i samråd med anmälaren avväntat med att återsända nycklar m.m., eftersom man enats om att dessa skulle kvarstå i hans förvar till dess bolaget tagit slutlig ställning till hur man önskade hantera de spekulanter han tidigare anvisat och som alltså var intresserade av ett förvärv. Nycklar och handlingar har sedermera återsänts till anmälaren den 26 oktober 2009 i rekommenderad försändelse. Till stöd för sin inställning har han hänvisat till och åberopat kopior av mailkommunikation med anmälaren samt utskrift från mäklarsystemet avseende anvisade spekulanter.

Till utveckling av sin inställning har mäklaren anfört följande.

Han och en kollega besökte anmälaren den 14 maj 2009 för ett s.k. intag. Det framkom då att anmälaren var oklar över huruvida uppdraget skulle avse förmedling av själva fastigheten eller av det aktiebolag som var ägare till fastigheten. Uppdragsavtalet bekräftades sedermera i e-post den 26 maj 2009 och av bifogad kopia av uppdragsavtalet framgår att detta undertecknats av parterna den 19 maj 2009. Som förmedlingsobjekt är den aktuella fastigheten angiven och som uppdragsgivare det aktiebolag som ägde fastigheten via den ställföreträdare som ingivit anmälan. – I samråd med anmälaren och med utgångspunkt från uppgifter som erhållits från bolaget upprättades objektsbeskrivning. Påståendet att han infört felaktiga uppgifter i beskrivningen tillbakavisas, då uppgifterna i samtliga fall härrör från anmälaren själv. – Han vill framhålla att betydande förmedlingsinsatser vidtagits och att visning skett av fastigheten vid 15 olika tillfällen under perioden 7 juni – 14 september 2009. Varje visning har skett i samråd med anmälaren för att säkerställa att fastigheten varit tillgänglig för visning. Anmälaren har fortlöpande informerats om vilka spekulanter som

besökt visningarna och vilka bud och andra synpunkter som förts fram från spekulanterna. – Efter begäran om särskild rapportering har han nästföljande dag bekräftat att han tagit del av frågan och följande dag avgivit efterfrågad rapport. – Det är ostridigt att anmälaren den 14 september 2009 i mail sagt upp förmedlingsuppdraget. Vad som därefter förevarit har dock enligt hans uppfattning påvisat att uppsägningen var en missnöjesyttring baserad på frustrationen över att fastigheten inte blev såld trots de massiva förmedlingsinsatserna. Till stöd för detta åberopar han att visning i samråd med anmälaren skett så sent som den 24 september 2009. – Vid ett möte den 25 september 2009 redovisade han samtliga de åtgärder som företagits under förmedlingsuppdraget och överlämnade en spekulantförteckning. Vid mötet redovisade han de spekulanter som visat fortsatt intresse för fastigheten och det förelåg då ett uttryckligt samförstånd med anmälaren om att de kvarstående spekulanterna skulle lämnas möjlighet att genom hans ansprängningar lämna bud eller t o m förvärva fastigheten. Anmälaren uppgav vid nämnda möte att han för bolagets räkning skulle återkomma med besked om den fortsatta handläggningen och hur kvarvarande spekulanter skulle hanteras och det bestämdes att han skulle behålla nycklar mm tills dess att anmälaren återkommit. – I ett mail den 6 oktober 2009 begärde sedermera anmälaren för första gången att få nycklarna åter varvid mäklaren i efterkommande kontakt förklarade att han helst ville lämna över nycklarna personligen för att undvika riskerna att dessa skulle förkomma i postgången. Anmälaren ställde sig emellertid avvisande till detta, varefter han den 26 oktober 2009 översände nycklarna m.m. till anmälaren via rekommenderad post.

För den händelse Ansvarsnämnden skulle anse att för lång tid förflutit mellan det mail då anmälaren första gången begärde att återfå nycklarna den 6 oktober och fram till dess återsändandet gör han i andra hand gällande att underlåtenheten i denna del måste vara att betrakta som en ringa förseelse som inte bör föranleda någon disciplinär åtgärd.

Mäklaren bestrider att användning av lockpris förekommit eller att något sådant ens diskuterats mellan parterna. Han vitsordar uppgiften att fastigheten värderats av bank i början av 2009 till ett värde omkring 8.400.000 kronor. Han framhåller dock att denna värdering baseras bl.a. på en hyresintäkt om drygt 740.000 kronor per år och att tidigare hyresavtalet sagts upp vid den tidpunkt då han erhöll uppdraget liksom att den befintliga hyresgästen också skulle avflytta. – Den prisbild som angivits i uppdragsavtalet, 6,9 miljoner, är den nivå som han bedömde som ett rimligt marknadsvärde för fastigheter. Han framhåller att de spekulanter han anvisat samtliga varit beredda att betala just det angivna beloppet och det visar att hans bedömning varit helt rätt och i överensstämmelse med genomförd marknadsföring.

Ansvarsnämnden gör följande bedömning

Ansvarsnämnden finner mot mäklarens bestridande inte klarlagt att användning av s.k. lockpris förkommit vid förmedlingen, vilken uppfattning också stöds av de redovisade omständigheterna i ärendet, inte minst att de bud som förekommit på fastigheten motsvarat eller understigit det av mäklaren föreslagna utgångspriset.

Ansvarsnämnden finner det däremot anmärkningsvärt att mäklaren efter mottagen uppsägning av uppdraget och trots flera påminnelser, underlåtit att skyndsamt översända eller på annat sätt återlämna anförtrodda nycklar och handlingar rörande fastigheten till anmälaren. De skäl mäklaren anfört som förklaring till varför han inte gjort detta, kan inte anses nöjaktiga, varför Ansvarsnämnden finner skäl att uttala kritik rörande mäklarens agerande i detta avseende.

Ansvarsnämnden anser det dock kan stanna vid detta uttalande och lämnar därutöver ärendet utan vidare åtgärder. (Beslut 2010-03-24)

AN 1/10

Fråga om fastighetsmäklarens rådgivnings- och upplysningskyldighet rörande rätt att nyttja befintlig tillfartsväg

I en anmälan som inkommit till Ansvarsnämnden har klaganden ombett nämnden att pröva om den anmälde

fastighetsmäklaren brutit mot lag eller god fastighetsmäklarsed i samband med att mäklaren förmedlade den villafastighet klaganden förvärvat hösten 2007. Som komplement till sin skriftliga redogörelse har anmälnaren givit in och återopat fotografier på fastigheten. Till stöd för sin anmälan har klaganden sammanfattningsvis anfört följande:

Under 2007 sökte de en villa i det aktuella bostadsområdet. Skälet var att de väntade barn och de sökte därför en villa med en lekvänlig tomt. Den aktuella fastigheten marknadsfördes med en bild av huset med en stor och solig gräsmatta framför och i text beskrevs tomten som "en lummig plan trädgårdstomt med fruktträd och fina lektyor för barnen". De deltog i visning och tittade även på fastigheten från gatan ett antal gånger och eftersom de tyckte bra om huset och tomten köpte de fastigheten. – De visste inte vid köpet att den tillfartsväg som går bredvid gräsmattan och som vid köpet användes både för tillfart till den köpta fastigheten och till den bakomliggande grannfastigheten, var en del av den senare fastigheten och att den fastighet de köpt inte hade någon rätt att nyttja vägen. Det visade sig att deras säljare enbart använt vägen med grannens goda minne, men i september 2009 ändrade sig grannen och förbjöd dem att fortsättningsvis använda vägen. – Vid en granskning av förhållandena har det framkommit att den köpta fastigheten är en avstyckning från den bakomliggande fastigheten och att skaftvägen tillhör den senare. I samband med avstyckningen avsåg de dåvarande ägarna att upprätta ett servitutsavtal och få det inskrivet, men det blev inte gjort. – De har försökt att få Lantmäterimyndigheten att bilda en gemensamhetsanläggning enligt Anläggningslagen men inte lyckats. De har istället tvingats anlägga en parallell väg på den egna tomten vilket medfört att den inbjudande gräsmattan blivit väsentligt mindre. – De anser att mäklaren borde ha kontrollerat att det fanns en rätt att använda skaftvägen, då detta är närmast självklart för den som arbetar med fastigheter. I vart fall borde mäklaren ha givit dem rådet att kontrollera att det fanns en sådan rätt, vilket hon inte gjort.

Mäklaren har i yttrande i huvudsak anfört följande. Efter att hon förmedlat försäljning av fastigheten till klaganden i slutet av november 2008, blev hon i juni månad 2009 kontaktad av klaganden som meddelade att grannfastighetens ägare inte accepterade att klaganden använde den omtvistade vägen. Klaganden redogjorde för de efterforskningar han gjort, vilka visat att vägen låg på annans mark och att det inte heller fanns något servitut. – Objektsbeskrivningen gjordes i enlighet med uppgifter hon fått från säljaren. Säljaren hade nyttjat vägen och sa inget om att vägen låg på annans mark. Hon visste därför inte och hade inte heller någon anledning att misstänka att vägen låg på grannfastighetens mark. Av topografin att döma och så som det vidbyggda garaget och bilplatsen var placerade framstod det som naturligt att vägen hörde till fastigheten. – Det är riktigt att klaganden försökt att få tillstånd en rättighet att använda vägen via Lantmäterimyndigheten, men att myndigheten ansett att det inte funnits grund att besluta om detta, eftersom en ny väg kunde anläggas på fastigheten. – Hon tycker det klaganden råkat ut för är mycket tråkigt och har full förståelse för att de vill ha hennes ansvar prövat. Hon anser dock inte att hon gjort något fel som mäklare. Hade hon vetat eller antagit att vägen låg på annans mark hade hon naturligtvis upplyst om det och försökt få tillstånd ett servitutsavtal med grannfastighetens ägare. – Hon har inte uppfattat att det åligger henne som mäklare att undersöka fastighetens gränser.

Klagandena har i genmäle anfört följande. Vid avstyckning av en tomt från en ursprunglig tomt som bara kan nås med en skaftväg, är det normalt den ursprungliga tomten som behåller skaftvägen. Mäklaren borde redan av de bakomliggande förhållandena i förevarande fall ha dragit slutsatsen att skaftvägen tillhörde den bakomliggande fastigheten. I vart fall borde hon ha dragits slutsatsen att bara en av fastigheterna kan äga skaftvägen och att det fanns en risk att det inte var den fastigheten hon hade i uppdrag av förmedla.

Ansvarsnämnden antecknar att det av de ingivna fotografierna framgår att klagande anlagt en ny tillfartsväg till den egna fastigheten som går parallellt med den sedan tidigare anlagda skaftvägen.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar till en början att mäklarens föreskrivna kontrollskyldighet enligt 17§ Fastighetsmäklarlagen, som bl a rör servitut och andra rättigheter, omfattar en skyldighet att kontrollera

förekomst av servitut som belastar den förmedlade fastigheten. Någon formell skyldighet att kontrollera att det med den förmedlade fastigheten följer servitutsrätt på en angränsande fastighet finns följaktligen inte. Ansvarsnämnden anser dock att en mäklare vid förmedling av en fastighet som - på det sätt som nu varit aktuellt - har utgjort en avstyckning från en bakomliggande fastighet och där en skaftväg anlagts som mäklaren vet används av flera fastigheter, har anledning att vara vaksam på de rättighetsfrågor som kan aktualiseras.

Omständigheterna i det aktuella fallet bedöms dock inte vara sådana att Ansvarsnämnden, utöver detta påpekande, finner anledning vidta ytterligare åtgärder. Ärendet ska därför avskrivas. (Beslut 2010-10-21)

SKILJEDOM meddelad den 29 december 2010 i Solna av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd, AN 2/10

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionsvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 16 oktober 2008 uppdrag att förmedla försäljning av fastigheten. Uppdraget gällde med ensamrätt till den 16/1 2009 och därefter utan ensamrätt tills uppsägning sker. Provisionen angavs till 5 % av blivande köpeskilling inkl moms. Mäklare A var då anställd på ett i ärendet namngivet mäklar företag i vilket mäklare B var delägare. Med anledning av att mäklare A skulle byta arbetsgivare uppmanades säljaren säga upp uppdraget och ett nytt uppdrag tecknades med mäklare A den 16/2 2009. Detta senare uppdrag sades upp av säljaren den 19/2 2009.

Mäklare B fick den 25/2 2009 skriftligen i uppdrag att förmedla fastigheten. Uppdraget gällde med ensamrätt till den 16/3 och därefter tills vidare utan ensamrätt tills uppsägning sker. Provisionen angavs till 5 % av köpeskillingen inkl moms.

Fastigheten överläts via mäklare B den 26/2 2009 för en köpeskilling om 4 500 000 kr med tillträde den 1/4 2009. Mäklare B erhöll förmedlingsprovision med 225 000 kr.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande

När hon fick förmedlingsuppdrag av säljaren var hon var anställd vid ett i ärendet namngivet mäklar företag. I november månad 2008 hade hon flera visningar av fastigheten. Hon fick då kontrakt med en spekulant som var mycket intresserad av ett köp, men avslut kom då inte till stånd. Detta var den slutlige köparen. – Strax före jul 2008 fick hon veta att mäklarkontoret hon var verksam vid, skulle säljas och att hon skulle bli arbetslös från mitten av januari 2009. Hon sökte och fick då anställning hos ett annat mäklar företag på orten från den tidpunkten.

Hon informerade uppdragsgivaren om förändringen och han uppgav att han ville fortsätta att ha henne som mäklare. Han sa därför upp uppdragsavtalet till dagen efter att ensamrätten hade gått ut och lämnade dagen därpå ett nytt uppdrag till henne, nu som anställd hos det nya mäklar företaget, daterat den 16 februari 2009. Dagen dessförinnan visade mäklare A fastigheten för den slutlige köparen på nytt. – Trots att hon hade ett påskrivet uppdragsavtal med ensamrätt, marknadsförde mäklare B, som är en av delägarna i det företag hon tidigare var anställd av, fastigheten på internet. Mäklare B skrämde uppdragsgivaren till att säga upp hennes uppdrag med att uppdragsgivaren annars skulle få betala dubbel provision. Uppdragsgivaren sade upp det senare uppdraget redan några dagar efter det tecknats. Den 25/2 2009 kontaktades hon av mäklare B som förbjuder henne att ta ytterligare kontakt med säljare och köpare. Den 26/2 skrivs köpekontrakt mellan uppdragsgivaren och den av henne anvisade köparen, under medverkan av mäklare B. - Hon vill att nämnden

gör en bedömning av provisionsrätten i förevarande fall.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Han yrkar i första hand att ärendet ska avvisas som varande en arbetsrättstvist. Skulle nämnden välja att behandla ärendet bekräftar han att mäklare A, under sin tid som anställd vid mäklarfirmen, erhållit uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten med ensamrätt och även att det är otvistigt att mäklare A under uppdragstiden anvisat den slutlige köparen till säljaren. Han bestrider dock uppgiften att han skulle ha skrämt uppdragsgivaren till att säga upp mäklare A:s uppdrag. Det var uppdragsgivaren som ringde upp honom den 19/2 2009 och frågade om han kunde sköta försäljningen av fastigheten. Han svarade att han kunde göra det under förutsättning att tidigare lämnat uppdrag till mäklare A sagts upp. – Han fick själv därefter uppdraget att förmedla fastigheten den 25/2 2009. Uppdragsgivaren uppmanade honom att kontakta de spekulanter mäklare A haft kontakt med och då främst den slutlige köparen, eftersom uppdragsgivaren var övertygad om att denne ville köpa fastigheten. Uppdragsgivarens antagande var riktigt och redan dagen därpå den 26/2 2009 undertecknades köpekontrakt mellan parterna. – Han framhåller att mäklare A, av någon anledning som han inte kunnat förstå, undvikit alla kontakter med honom och mäklarfirmen sedan hon bytte arbetsgivare. Han har uppmanat mäklare B att kontakta honom för att avsluta de mellanhanden som parterna haft i enlighet med av honom ingivet anställningsavtal.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden finner inte anledning att avvisa ärendet.

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Om den efterkommande mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt. Har mäklare B i det enskilda ärendet underlåtit att undanta mäklare A:s spekulanter i sitt förmedlingsuppdrag, bortser Ansvarsnämnden vid sin prövning från den rättsverkan mäklare B:s ensamrätt normalt skulle ha.

Vad gäller rätten till provision enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, kan slutligen en fördelning av provisionen anses skälig.

I förevarande ärende konstaterar Ansvarsnämnden inledningsvis att mäklare B inte undantagit mäklare A:s

spekulanter från sin ensamrätt. Vid den fortsatta bedömningen bortser Ansvarsnämnden därför från mäklare B:s ensamrätt.

Ansvarsnämnden finner det ostridigt att mäklare A anvisat köparen till säljaren under den tid mäklare A:s första uppdrag alltjämt var gällande, liksom att fastigheten köpts av den spekulant mäklare A anvisat. Mot bakgrund av vad som i övrigt framkommit anser nämnden också att ett klart orsakssamband föreligger mellan mäklare A:s anvisning och det köp av fastigheten som skett. Köpekontraktet har visserligen tecknats med bistånd av mäklare B, men mäklare B kan inte anses uppfylla anvisningskravet, då kontakten med köparen skett efter uppmaning från uppdragsgivaren att kontakta de spekulanter mäklare A haft kontakt med.

Mot bakgrund av vad som anförts i ärendet finner Ansvarsnämnden skäl att påpeka att den grundläggande rätten till provision tillkommer fastighetsmäklaren som fysisk person, inte mäklar företaget. Det är dock mycket vanligt att rätten till den intjänande provisionen formlost eller enligt föreskrift i anställningsavtal, överläts till det mäklar företag där mäklaren är verksam, mot att en viss avtalad summa ska tillfalla mäklaren som lön. Föreskrifterna i ett anställningsavtal kan således påverka vilken ersättning den enskilde mäklaren slutligen är berättigad till. Ansvarsnämnden gör dock ingen bedömning i det avseendet.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden fastställer att mäklare A ensam är den av mäklarna som är berättigad till provision.

Ansvarsnämnden noterar att det anställningsavtal som ingivits av mäklare B innefattar en reglering av hur intjänad provision ska fördelas mellan mäklar företaget och där anställd mäklare.

Oaktat detta och mot bakgrund av utgången i huvudsaken, ska kostnaden för nämndens prövning, 5 000 kr, i sin helhet ska betalas av mäklare B. (*Beslut 2010-10-21*)

SKILJEDOM meddelad den 29 december 2010 i Solna av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd, AN 3/10

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick skriftligen i uppdrag att förmedla fastigheten den 23 februari 2009. Uppdraget löpte med ensamrätt till den 23 maj 2009 och därefter utan ensamrätt tills uppsägning skett. Ersättningen var avtalad till 2,5 % upptill 2,8 miljoner och därutöver "10 % på överstigande del". Utöver provisionen har avtalats att uppdragsgivaren även ska ersätta mäklaren för annonspaket "nr 3" med 15.500 kr inkl moms senast i samband med att överlåtelseavtal tecknats alternativt i det fall uppdragsgivaren bryter uppdragsavtalet under ensamrättstiden.

Mäklare A:s uppdrag sades upp till utgången av den avtalade ensamrättstiden.

Mäklare B fick i uppdrag att förmedla försäljning av fastigheten den 11 juni 2009. Uppdraget löpte med ensamrätt till den 11 september 2009 och därefter tillsvidare utan ensamrätt tills uppsägning sker. Provision var angiven till 3 % av köpeskillingen inkl moms. Mäklare B:s uppdrag saknar upplysning om att annan mäklare tidigare anlåtts och upptar inte heller några av tidigare mäklare anvisade spekulanter.

Köpekontrakt tecknades genom mäklare B:s försorg den 18 juni 2009. Köpeskillning uppgick till 2.700.000 kr

och tillträdet vara avtalat till den 24 juli 2009.

Mäklare B erhöll förmedlingsprovision i enlighet med uppdragsavtalet – 81.500 kr enligt likvidavräkning den 24 juli 2009.

Säljaren har i till mäklare B:s inlägga bifogat yttrande uppgivit att mäklare A inte hade presenterat någon köpare eller något bud för honom när han sade upp uppdraget och att mäklare A på fråga från honom sagt att hon enbart begärde att få ersättning för sina omkostnader för annonsering och fotografering.

Mäklare A har anfört i huvudsak följande

Hon har marknadsfört fastigheten via internet och annonser i SvD samt genomfört flera visningar under uppdragstiden. Hon har framfört ett flertal bud till säljaren som dock förkastat samtliga dessa då de understeg 2,8 miljoner, vilket vara säljarens lägsta tänkbara försäljningspris. – Köparna har i efterhand uppgivit att de själva ”knackat på dörren hos säljaren” och önskat en privat visning med honom. De har även sagt att säljaren ville vänta med försäljning till dess hennes uppdragstid löpt ut.

Mäklare B har inte begärt att få någon spekulantförteckning av henne. Den som först anvisat köparen ska anses provisionsberättigad, vilket är hon. Hon utförde det väsentliga delen av förmedlingsarbetet.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Uppdragsgivaren valde att anlita honom då han har en lokal marknadsandel på 30 % och sålt två hus i området under samma tid som mäklare A haft uppdraget. – Mäklare A:s uppgift att köparna sett hennes marknadsföring och varit i huset under hennes uppdragstid torde vara en omöjlighet. När den ene köparen kontaktade honom var hennes sambo utomlands med sitt rockband. – Han sökte mäklare A vid tre tillfällen för att få del av en spekulantförteckning men hon svarade inte och återkom inte till honom. När han frågade säljaren fick han det besked som säljaren angivit i sitt yttrande. – Han var genom sina bankkontakter i Nordea behjälplig med att ordna köparens finansiering.

Mäklare A har i yttrande genmält följande

Det stämmer att köparna var bortresta en period, men de tittade på huset innan avresan. – Vare sig säljaren eller mäklare B har efterfrågat en spekulantförteckning. – Mäklare B har inte marknadsfört fastigheten på Hemnet. Hon är själv den enda mäklare som utannonserat fastigheten där.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Om den efterkommande mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt. Har mäklare B i det enskilda ärendet underlåtit att undanta mäklare A:s spekulanter i sitt förmedlingsuppdrag, bortser Ansvarsnämnden vid sin prövning från den rättsverkan mäklare B:s ensamrätt normalt skulle ha.

Vad gäller rätten till provision enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda

för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutliga köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, kan slutligen en fördelning av provisionen anses skälig.

Då mäklare B inte undantagit mäklare A:s spekulanter från sin ensamrätt antecknas att Ansvarsnämnden vid bedömningen beslutat bortse från rättsverkan av mäklare B:s ensamrätt.

Ansvarsnämnden konstaterar att det av de ingivna handlingarna framgår att mäklare A haft förmedlingsuppdrag från säljaren. Mäklare A har vidare uppgivit att hon under sin uppdragstid anvisat ett flertal spekulanter, däribland de slutliga köparna. Hon har emellertid inte förebringat någon dokumentation som stöder dessa uppgifter.

Av övriga omständigheter framgår vidare att även mäklare B fått förmedlingsuppdrag av säljaren och att det är mäklare B som upprättat det köpekontrakt som träffats mellan säljare och köpare.

Av det yttrande från säljaren som mäklare B givit in och åberopat framgår att säljaren inte ansett att mäklare A presenterat någon köpare eller något bud för honom innan mäklare A:s uppdrag sades upp och att köparna inte varit och sett på fastigheten i tiden innan mäklare B fick sitt uppdrag.

Sammantaget anser Ansvarsnämnden inte klarlagt att mäklare A vidtagit sådana åtgärder att hon kan anses berättigad till provision i konkurrens med mäklare B, som bevisligen medverkat vid köpekontraktets tillkomst. Ansvarsnämnden noterar att mäklare B visserligen försummat sin skyldighet att med vetskap om mäklare A:s tidigare uppdrag, hos henne efterhöra vilka ev. spekulanter hon ansett sig anvisa och undanta dessa från sin ensamrätt, men finner inte att underlåtenheten i den delen är ägnat att frånta mäklare B rätten till provision, då mäklaren A inte förmått visa att hon anvisat några spekulanter till säljaren.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden fastställer att mäklare B ensam är den av mäklarna som är berättigad till provision.

Vid denna utgång ska kostnaden för nämndens prövning, 5 000 kr, betalas av mäklare A. (Beslut 2010-10-21)

AN 4/10 – AN 6/10 återkallade på anmälares begäran.

SKILJEDOM meddelad den 29 december 2010 i Solna av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd, AN 7/10. Beslutsdatum 2010-10-21.

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten den 17 september 2008. Uppdraget löpte med ensamrätt till den 16 december 2008 och därefter tillsvidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan avtalats. Provision var avtalad till 3 % upp till 3 miljoner och därutöver 10% på den del av köpeskillingen som överstiger 3 miljoner. Utgångspriset angavs till 3,2 miljoner kr.

Mäklare A:s uppdrag sades upp av uppdragsgivaren i brev av den 16 juni 2009, att upphöra efter uppsägningstiden om 10 dagar beräknat från den 17 juni 2009. I samma brev uppmanade uppdragsgivaren mäklare A att översända en lista på anvisade spekulanter.

Mäklare B fick i uppdrag att förmedla försäljning av fastigheten den 7 augusti 2009. Uppdraget löpte med ensamrätt till den 7 november 2009 och därefter tillsvidare utan ensamrätt tills uppsägning sker. Provision var angiven till 3,5 % av köpeskillingen inkl moms, dock lägst 35.000 kr.

Mäklare B:s uppdragsavtal saknar upplysning om att annan mäklare tidigare anlåtats. Däri anges dock - såsom det får förstås - att tidigare fastighetsmäklares anvisade spekulanter undantagits från ensamrätten.

Efter avslutad semester i mitten av augusti 2009 blev mäklare A kontaktad per telefon av uppdragsgivaren med önskemål om översändande av en spekulantförteckning. Den 4 september tillskrev mäklare A uppdragsgivaren och bifogade den begärda handlingen, som sedermera nådde uppdragsgivaren den 8 september 2009.

Enligt handlingarna i ärendet visade även mäklare B fastigheten för spekulanten JP den 17 augusti 2009. JP deltog i budgivning via mäklare B med ett första bud på 1,9 miljoner den 27 augusti 2009 och ett slutligt vinnande bud på 2 550 000 kr den 8 september 2009.

Köpekontrakt tecknades genom mäklares B:s försorg den 18 september 2009 mellan säljaren och spekulanten JP. Köpeskillning uppgick till 2 535 000 kr och tillträdet var avtalat till den 2 november 2009. Av köpekontraktet kan utläsas att köpeskillingen anpassats efter det faktum att lagstadgad energideklaration saknats (ca 5.000 kr) och att köpeskillingen sänkts med 10 000 kr som kompensation för att säljaren inte utfört sk flyttstädning.

Mäklare B erhöll förmedlingsprovision i enlighet med uppdragsavtalet - 88 725 kr - enligt kvittens den 5 november 2009.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Med stöd av sitt uppdrag marknadsförde han fastigheten genom tidningsannonsering och på Internet. Han genomförde ett 25-tal visningar av fastigheten. Ingen av de han visade fastigheten för var villiga att betala det av säljaren begärda priset, 3,2 miljoner kronor. Det högsta budet som gavs var på 2,5 miljoner kronor. – Den 1 april 2009 visade han fastigheten för spekulanten JP, som sedermera kom att köpa fastigheten. Visningen var privat och tog ca 1,5 timme i anspråk. JP angav 2,5 miljoner som ett tänkbart pris för fastigheten, men när han hörde sig för med säljarens make, som var barnfödd i fastigheten, fick han besked att de inte var beredda att gå ner i pris vid den tidpunkten. – Det är ostridigt att han och mäklare B haft uppdraget att förmedla säljarens fastighet efter varandra och att överlåtelseavtalet förmedlats av mäklare B. Det är vidare ostridigt att han anvisat spekulanten JP till säljaren inom uppdragstiden. Det måste anses föreligga ett provisionsgrundande orsakssamband mellan hans anvisning och det träffade köpeavtalet liksom att det är hans förmedlingsåtgärder som i väsentlig utsträckning lett till att köparen blivit intresserad av fastigheten och slutligen förvärvat den. Överlåtelsen har skett relativt kort tid efter att hans uppdrag upphörde att gälla. – Mäklare B kan inte ha varit ovetandes om att han tidigare haft uppdraget och att köparen förevisats fastigheten av honom. Skulle han hävda det har han i vart fall brutit i sin skyldighet att efterhöra med tidigare mäklare vilka spekulanter han anser sig ha anvisat.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Mäklare A har ingen rätt till provision på grund av de fel han gjort. – Hela affären har genomförts sent eller mycket för sent av mäklare A. Den 16 juni 2009 skickade säljaren en uppsägning och en begäran om en spekulantlista. Den kom säljaren till handa först den 8 september. Likaså dröjde mäklare A i juli månad med att upphöra med sin marknadsföring av fastigheten. – Enligt säljaren har något bud på 2,5 miljoner från spekulanten JP aldrig framförts av mäklare A. – Av mäklare A:s egna uppgifter framgår att han framfört budet till säljarens make, som inte var ägare av huset. Om spekulanten JP tittat på huset den 1 april 2009, så var det först 5,5 månader senare som spekulanten köpte huset genom honom som mäklare och till ett lägre pris än vad mäklare A begärde.

Mäklare A har genmält

Säljarens make var barnfödd i huset och var även om han inte var formell ägare, den som hade beslutanderätten vid försäljningen. Det finns ingen anledning att ifrågasätta riktigheten av att framföra budet till säljaren genom honom. Säljarens make är numer avliden.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Om den efterkommande mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt. Har mäklare B i det enskilda ärendet underlåtit att undanta mäklare A:s spekulanter i sitt förmedlingsuppdrag, bortser Ansvarsnämnden vid sin prövning från den rättsverkan mäklare B:s ensamrätt normalt skulle ha.

Vad gäller rätten till provision enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, kan slutligen en fördelning av provisionen anses skälig.

Ansvarsnämnden finner i ärendet klarlagt att först mäklare A och därefter mäklare B haft förmedlingsuppdrag från säljaren och att båda mäklarna under sin uppdragstid anvisat spekulanten JP till säljaren. Ansvarsnämnden noterar att mäklare B i sitt uppdragsavtal undantagit mäklare A:s anvisade spekulanter från sin ensamrätt.

Ansvarsnämnden konstaterar det vara ostridigt att överlåtelse av fastigheten skett genom köpekontrakt som mäklare B upprättat.

I fråga om kravet på orsakssamband gör Ansvarsnämnden slutligen följande bedömning. En relativt lång tid - drygt 5 månader - har förflutit mellan mäklare A:s anvisning av spekulanten JP och köpet, vilket ger anledning att ifrågasätta om kravet på orsakssamband är uppfyllt beträffande mäklare A. Då ett sådant samband dock inte helt kan uteslutas, finner Ansvarsnämnden vid en samlad bedömning skäligt att fördela provisionen mellan de två mäklarna, dock med övervikt för mäklare B.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden fastställer att mäklare A är berättigad till 25 % av provisionen enligt villkoren för sitt förmedlingsuppdrag, vilket innebär en provision om 19.012 kronor inklusive moms, att mäklare B är berättigad till 75 % av provisionen enligt villkoren för sitt förmedlingsuppdrag, vilket innebär en provision om 66.544 kronor inklusive moms, och att kostnaderna för skiljeförfarandet på 5.000 kronor inkl moms med hänsyn till utgången skall fördelas mellan parterna så att mäklare A skall betala 3.750 kronor inkl moms och att mäklare B skall betala 1.250 kronor inkl moms. (Beslut 2010-10-21)

SKILJEDOM meddelad den 29 december 2010 i Solna av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd, AN 8/10. Beslut 2010-10-21.

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick i uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten den 28 januari 2010. Uppdraget löpte med ensamrätt till den 6 februari och därefter utan ensamrätt tills uppsägning skett. Ersättningen var avtalad till ett fast arvode om 75 000 kr inkl moms.

Efter utgången av "korttidsuppdraget tog mäklare B uppdraget.

Mäklare B fick i uppdrag att förmedla försäljning av fastigheten den 8 februari 2010. Ensamrätt till den 5 maj 2010. Provision bestämdes till 1.95% av köpeskillingen inkl moms.

Uppdraget innehåller upplysning om att annan mäklare tidigare anlåtats och hänvisar till bilagda lista – någon lista är dock inte bifogad.

Köpekontrakt tecknades genom mäklare B:s försorg mellan uppdragsgivarna och spekulanten AL den 30 mars 2010 enligt vilket fastigheten överläts för 5.100.000 kr med tillträde den 21 juni 2010.

Mäklare B erhöll förmedlingsprovision i enlighet med sitt uppdragsavtal - 99 450 kr - enligt kvittens den 7 april 2010.

Säljarna har i till mäklare B:s inlägga bifogat yttrande uppgivit att de inte fått information om vem mäklare A visat fastigheten för – trots förfrågan två gånger. De uppger sig därför inte ha vetat att köparen var den person mäklare A visat fastigheten för.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Hon hade fått i uppdrag att hjälpa spekulanten AL att hitta en ersättningsbostad till den bostadsrätt som hon hade i uppdrag av AL att förmedla försäljning av. Hon visade den aktuella fastigheten för AL samma dag som hon fick uppdraget av säljarna, den 28 januari 2010. AL ansåg begärt pris för högt och tackade nej. - AL är

anvisad av henne och har köpt fastigheten kort efter hennes uppdrag upphört. Hon skickade inte med någon spekulantlista eftersom hon endast visat fastigheten för AL, något som säljarna var väl medvetna om. Mäklare B har inte frågat efter någon lista vilket ålegat henne. Mäklare B har däremot ringt spekulanten AL och frågat om han tittat på fastigheten med henne som mäklare, vilket AL då bekräftat att han gjort.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Det stämmer säkert att spekulanten AL tittat på huset med mäklare A, men det enda besked säljarna fått är att en person tittat på huset men inte var intresserad av att köpa. - När hon fick uppdraget från säljaren visste hon att annan mäklare haft uppdraget tidigare och att detta uppdrag upphört. Hon frågade säljaren om den förre mäklaren anvisat någon spekulant och fick svar att en person tittat på huset och att de begärt att få namn och telefonnummer från den tidigare mäklaren men inte fått besked, trots att de frågat två gånger. - Efter en allmän visning den 30 mars 2010 och budgivning köpte spekulanten AL fastigheten. AL berättade vare sig vid visningen, förhandlingarna eller kontraktsskrivningen att han tittat på huset med mäklare A. Det stämmer att hon tog kontakt med AL efter köpet med anledning av ett påpekande från mäklare A och att hon då fick bekräftat att AL visats fastigheten av mäklare A. - Mäklare A har dock inte anvisat AL som köpare eftersom vare sig säljaren eller hon fått veta att han var spekulant. Även orsakssambandet brister eftersom mäklare A givit säljarna en orealistisk bild av värdet på fastigheten och detta lett till att den spekulant som mäklare A visat för, inte var intresserad av ett köp. Det har vidare gått drygt två månader mellan mäklare A:s visning och köpet. Mäklare A:s insats har därför inte lett fram till den genomförda försäljningen.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Om den efterkommande mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt. Har mäklare B i det enskilda ärendet underlåtit att undanta mäklare A:s spekulanter i sitt förmedlingsuppdrag, bortser Ansvarsnämnden vid sin prövning från den rättsverkan mäklare B:s ensamrätt normalt skulle ha.

Vad gäller rätten till provision enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, kan slutligen en fördelning av provisionen anses skälig.

Ansvarsnämnden konstaterar inledningsvis att det i mäklare B:s förmedlingsuppdrag antecknats att annan

mäklare tidigare anlitas liksom att de spekulanter som annan fastighetsmäklare anvisat inte omfattas av mäklare B:s ensamrätt.

Ansvarsnämnden finner vidare klarlagt att båda mäklarna med stöd av sina respektive förmedlingsuppdrag, visat fastigheten för den slutlige köparen AL, mäklare A den 28 januari 2010 efter vilken visning spekulanten A avböjt att köpa fastigheten och mäklare B vid en allmän visning några månader senare som följts av budgivning där spekulanten AL i konkurrens med flera andra spekulanter kommit att få köpa fastigheten.

Mot bakgrund av att säljarna i ingivet yttrande uppgivit att de inte vetat att köparen var samma person som mäklare A visat huset för finns skäl att ifrågasätta om mäklare A defacto anvisat spekulanten AL till säljaren. För att anvisningskravet ska anses uppfyllt, krävs normalt att säljaren inte bara underrättas om att en spekulant visat intresse för fastigheten utan också vem spekulanten är. Oavsett bedömningen i den delen får det därtill anses klarlagt att mäklare B vidtagit flertalet av de förmedlingsåtgärder som lett fram till det slutliga köpet och att det är också mäklare B som medverkat vid kontraktsskrivningen, medan mäklare A visserligen varit den som först visat fastigheten för spekulanten AL, men därutöver inte vidtagit några ytterligare förmedlingsåtgärder av betydelse för köpet. Sammantaget finner Ansvarsnämnden att mäklare B:s förmedlingsåtgärder haft störst betydelse för att köpet kommit till stånd.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden fastställer att mäklare B ensam är den av mäklarna som är berättigad till provision.

Vid denna utgång ska kostnaden för nämndens prövning, 5.000 kr, betalas av mäklare A. *(Beslut 2010-10-21)*

AN 9/10

Fråga om mäklare lämnat missvisande information om möjligheten att ta plomberade kakelugnar i bruk

I en anmälan som inkommit till Ansvarsnämnden har klaganden kritiserat mäklaren för att ha lämnat missvisande information om möjligheterna att ta två kakelugnar i den förvärvade bostadsrättslägenheten i bruk. Till stöd för sin anmälan har klagande sammanfattningsvis anfört följande:

I marknadsföringsmaterialet på internet och i den beskrivning som delades ut på visning av bostadsrätten stod enbart att lägenheten hade två kakelugnar, men inget om att dessa inte fungerade. Först senare i köpprocessen fick han muntligen information från mäklaren om att kakelugnarna inte fungerade och att de var plomberade. Rökkanalerna skulle dock finnas kvar och sedan plomberingen tagits bort och rökkanalerna vid behov tätats, skulle kakelugnarna kunna gå att använda igen. Denna information fick han av mäklaren efter att budgivningen satts igång och vid den senare kontraktsskrivningen omtalade mäklaren att det var en fördel att lägenheten låg högt upp i huset, eftersom det då skulle vara billigare att täta kanalen. Även säljaren, som då satt i bostadsrättsföreningens styrelse, berättade om detta och uppgav att hon själv varit inne på "sätta igång kakelugnarna". – Efter att han tagit hem en sotare, konstaterades att det vare sig fanns någon skorsten eller murstock kvar, varför det inte var möjligt att ta kakelugnarna i bruk. – Han anser att marknadspriset bestämts med utgångspunkt i att kakelugnarna skulle gå att ta i bruk och gör gällande att fungerande kakelugnar skulle ha varit av värde, både som trivsselfaktor under hans boende och som förutsättning att göra en bra affär vid en eventuell försäljning.

Mäklaren har tillbakavisat kritiken från klaganden och anför i huvudsak följande. Det är riktigt att han förmedlat den aktuella bostadsrätten till klaganden. Vid den enda visningen som genomfördes påtalade han för klagandens far som besökte visningen för klagandens räkning att kakelugnarna var plomberade och därför var ur funktion. – Vid den budgivning som följde dagen efter visningen talade han med klaganden på telefon ett flertal gånger och då diskuterades också kakelugnarna och det faktum att de var ur funktion. – I den objektsbeskrivning som bifogats köpeavtalet är antecknat att kakelugnarna i lägenheten inte fungerar. Han har

inte lämnat några garantier för att kakelugnarna skulle gå att få igång. Han anser han fullgjort sina åtaganden som fastighetsmäklare.

Ansvarsnämndens bedömning

De uppgifter mäklaren lämnar angående det förmedlade objektet, i förevarande fall en bostadsrättslägenhet, får mäklaren i normalfallet från säljaren. Om mäklaren inte har anledning att ifrågasätta säljarens uppgifter, har han rätt att vidarebefordra dessa till de som visar intresse för objektet, utan att riskera att bli skadeståndsskyldig om någon uppgift skulle visa sig vara felaktig.

Av vad som framkommit i ärendet anser Ansvarsnämnden klarlagt att uppgifterna om möjligheten att efter tätning ta kakelugnarna i bruk kommit från säljaren. Någon anledning för mäklaren att ifrågasätta säljarens uppgift, har inte framkommit, särskilt inte som säljaren vid tidpunkten för förmedlingen var ledamot av bostadsrättsföreningens styrelse.

Sammantaget anser Ansvarsnämnden inte att mäklaren åsidosatt god fastighetsmäklarsed eller sina skyldigheter som fastighetsmäklare i något annat avseende, varför ärendet ska lämnas utan vidare åtgärd.
(Beslut 2010-10-21)

AN 10/10

Fråga om fastighetsmäklares fristående värdering av tomtmark

I en anmälan som inkommit till Ansvarsnämnden har klagandena begärt att Ansvarsnämnden granskar den fristående värdering som aktuell fastighetsmäklare utfört på uppdrag av den arrendator som klagandena är i tvist med. Klagandena ifrågasätter om den anmälda mäklaren genomfört värderingsuppdraget i enlighet med förväntad objektivitet och i överensstämmelse med etiska regler.

Klagandena har i ärendet bilagt av mäklaren utgivet värderingsintyg samt värderingsintyg utfärdat av annan mäklare på klagandenas uppdrag. Till mäklarens yttrande har fogats div. fotografier och tomtkartor utvisande den värderade tomten. Klagandena har i huvudsak anfört följande. Klagandena är tillsammans ägare av en jordbruksfastighet på vilken det finns några fritidshus belägna på tomter upplåtna med arrende, varav en utgör den tomt som ärendet rör. Inom området där tomten ligger råder ett starkt tryck på genomförande av avstyckningar i syfte att på de nybildade fastigheterna uppföra permanentbostäder. Med anledning av detta har den kommun där tomten är belägen, beslutat att en översiktsplan ska utarbetas. Sedan tvist uppkommit mellan klagandena och arrendatorn till den aktuella tomten, har klagandena föreslagit att lösa tvistigheterna genom att överlåta arrendetomten till arrendatorn. Arrendatorn har då ensidigt valt att anlita den anmälda mäklaren med uppdrag att utföra en marknadsvärdering av arrendetomten. Mäklaren har i sitt värderingsutlåtande värderat tomten till 650.000 kr +/- 10%. Klagandena har ansett att den anmälda mäklaren redovisat ett orimligt lågt värde för tomten och att det underlag han redovisat för värderingen innehållit ett flertal felaktigheter som påtalas i klagandenas anmälan. De har själva anlitat en annan fastighetsmäklare som istället uppskattat tomtens värde till 1.600.000 kr +/- 200.000. – Klagandena anser att den anmälda mäklaren underlåtit att ta reda på fakta och i sitt utlåtande framfört direkta felaktigheter. Den anmälda mäklarens värdering kan enligt klaganden inte betraktas som annat än ett rent beställningsjobb från arrendatorns sida.

Mäklaren har i ingivet yttrande tillbakavisat den kritik klagandena framfört. Han har bemött synpunkterna vad gäller av honom redovisat underlag för värderingen samt pekat på att den värdering klagandena själva låtit utföra och åberopat i ärendet ligger på en nivå som han är tveksam till. Han förmodar att den senare värderingen bygger på förutsättningen att tomten ingår i den tilltänkta planen med möjlighet till permanentbebyggelse, vilket han inte bedömt var klarlagt vid värderingstillfället.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar att de två föreliggande värderingarna avviker från varandra med ett relativt stort

belopp. Det framgår dock att värderingarna grundats på förutsättningar och omständigheter som på flera punkter skiljer sig från varandra. Det är därtill inte ovanligt att två värderingsresultat skiljer sig åt även i fråga om den skönmässiga bedömning som värderingen inrymmer, vilket måste tillåtas utan att det kan föranleda kritik mot någondera värderingsmannen.

Sammantaget anser Ansvarsnämnden inte skäl föreligga att rikta kritik mot den anmälda mäklaren. Ärendet ska därför avskrivas utan vidare åtgärd. (Beslut 2010-10-21)

AN 11/10

Fråga om fastighetsmäklarens ansvar för felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen avseende material i golv och köksbänkar och i fråga om möjligheter till uthyrning i andra hand m m.

I ärendet har dels inkommit en anmälan från köparna av aktuell bostadsrätt, klagandena 1, dels en kompletterande anmälan från säljaren av samma bostadsrätt, klaganden 2. Ansvarsnämnden har beslutat handlägga båda anmälningarna i samma ärende.

Klagandena 1 har sammanfattningsvis begärt att Ansvarsnämnden prövar mäklarens ansvar för att ha lämnat felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen i fråga om materialval för golv och bänkskivor, att ha försäkrat dem om att det enligt föreningens stadgar är tillåtet att hyra ut lägenheten i andra hand till familjemedlem, när fråga istället varit om ett styrelsebeslut och att vid budgivning ha lämnat dem besked att säljaren accepterat deras bud för att vid två tillfällen riva upp beskedet. Klagandena 1 har till stöd för sin anmälan i huvudsak anfört följande. De förvärvade den aktuella bostadsrätten via den anmälda mäklaren. I samband med inflyttningen konstaterade de att två av de uppgifter som angivits i den objektsbeskrivning de fått av mäklaren inför köpet inte stämde – ”parkettgolv” och ”massiva köksbänkar i ek” visade sig vara laminatgolv och plastbänkar. De tillkallade mäklaren som bekräftade att uppgifterna var felaktiga och åtog sig att se till att materialet byttes ut. Mäklaren inhämtade offert på byte av golvet och bokade tid med snickare för att få offert avseende bänkskivorna. Mäklaren hänvisade till att säljaren bekräftat innehållet i objektsbeskrivningen och därför var fullt ansvarig för materialet, men tog ändå på sig att ombesörja utbyte av detta, vilket skulle vara iordningställt inom två månader. – Parallellt hade mäklaren en dialog med säljaren om fördelning av kostnaderna för materialbytet och hon tog fram ett avtalsförslag rörande detta. Säljaren godtog inte förslaget, utan ansåg att mäklaren skulle vara skyldig att utge ersättningen ensam, eftersom mäklaren upprättat objektsbeskrivningen självständigt. Mäklaren meddelade senare att hon inte längre avsåg att utge ersättning pga att säljaren vägrat acceptera förslaget till kostnadsfördelning. – Mäklaren har även lämnat en felaktig beskrivning av föreningens stadgar vad avser möjligheterna att hyra ut i andra hand till familjemedlem. Detta framgår även av tillagt villkor i överlåtelseavtalet. Av årsredovisningen framgick att föreningen tillät uthyrning tills vidare till familjemedlem till lägenhetsinnehavaren. Då stadgarna inte fanns tillgängliga bad de mäklaren kontrollera vad stadgarna föreskrev. Mäklaren återkom och bekräftade att stadgarna tillät uthyrning i andra hand till familjemedlem. Mäklaren hade själv besökt ordföranden och fått detta bekräftat. Reglerna om andrahandsuthyrning visade sig istället vara grundade i ett styrelsebeslut och fanns inte angivet i stadgarna. – I slutet av den genomförda budgivningen meddelade mäklaren vid två tillfällen att säljaren hade accepterat deras bud och att allt vara klart. Vid båda tillfällena återkom dock mäklaren med besked att det kommit in nya bud: Vid ett av tillfällena satt de t o m på sin bank eftersom de fått besked att allt vara klart. Även den budgivare de bjöd emot upplevde budgivningen som väldigt underligt och hade bilden av att säljaren accepterat deras bud för att sedan få besked att det kommit in nya bud.

Klagande 2 har sammanfattningsvis gjort gällande att mäklaren brustit i aktsamhet vid utformningen av objektsbeskrivningen, då hon med sin erfarenhet såväl borde ha insett att säljarens uppgifter om materialval som möjligheter att hyra ut i andra hand till familjemedlem var felaktiga. Han har även påpekat att mäklaren i upprättad kvittens avseende förmedlingsprovisionen upptagit provisionen före avdrag för överenskommen städkostnad till 45 288 kronor istället korrekta 45 235 kronor. Även om slutsumma i samma uppställning

angivits till korrekt belopp, påvisar även detta med vilken bristande omsorg förmedlingsuppdraget genomförts. Till stöd för sin anmälan har han i huvudsak anfört följande.

Han hade under 2006 köpt den aktuella lägenheten genom det mäklarfirmat där mäklaren är verksam och varit mycket nöjd med den affären och företagets agerande. Han vände sig därför till samma mäklarfirmat där han skulle sälja bostadsrätten. – Mäklaren besökte lägenheten i samband med sitt intag. Inför visning genomfördes en styling av lägenheten varefter mäklaren visade lägenheten vid två tillfällen. Hon har således varit i lägenheten vid ett flertal tillfällen. Trots detta har hon angivit felaktiga uppgifter om materialet i golv och köksbänkar och använt detta vid marknadsföring av lägenheten. Golvet är de facto ett laminatgolv, inte parkett och köksbänkarna av fanerad spånplatta, inte massivt trä som mäklaren angivit i objektsbeskrivningen. Hur den felaktiga uppgiften kommit till vet han inte. Något försök att rätta uppgifterna har inte skett, såvitt han vet.

– Köparna av lägenheten upptäckte genast efter tillträdet de felaktiga uppgifterna och kräver honom på höga belopp för att avhjälpa felet. Han är ung och oerfaren som säljare då detta var hans första bostad och har därför haft rätt att förlita sig på att den av honom anlidade mäklaren utformar objektsbeskrivningen på ett riktigt och med verkligheten överensstämmande sätt. – Detsamma gäller uppgiften om ägarens möjlighet att hyra ut lägenheten i andra hand till familjemedlem. Då detta var av särskild vikt för köparen, togs förutsättningen in som villkor i överlåtelseavtalet. Förutsättningen angavs felaktigt då rätten till uthyrning inte framgår av stadgarna, utan är beroende av styrelsens mening. Han har haft förtroende för att mäklaren inhämtar och korrekt återger de uppgifter som särskilt efterfrågats av köparen.

Mäklaren bestrider att hon förfarit felaktigt eller att hon på annat sätt brutit i sina förpliktelser. Hon har till stöd för sin inställning i huvudsak anfört följande. Hon vitsordar de två påstådda felen i objektsbeskrivningen. Hon fick uppgifterna från säljaren och förde in dem i objektsbeskrivningen och mailade därefter beskrivningen till säljaren för kontroll och godkännande. Han svarade att "den ser bra ut", men återkom därefter med påpekande om att den fria bredbandsuppkopplingen som fanns i föreningen, inte var angiven. Uppgifterna om parkettgolv och köksbänkar kommenterades däremot inte. Hon uppmärksammade inte själv avvikelserna och gavs inte anledning att kontrollera uppgifterna. De var inte lätta att upptäcka. – Efter att köparna, klagandena 1, reklamerat felen tog hon genast kontakt med säljaren, som då sa att han själv uppfattat golvet som ett parkettgolv och att bänkskivorna var av massivt trä. – Påståendet att hon åtagit sig ansvar gentemot klagandena 1 är osant. Hon försökte däremot få tillstånd en uppgörelse mellan säljare och köpare, där hon själv skulle stå för en del av kostnaden, men båda parter avvisade förslaget. – Säljare och köpare har numer träffat en uppgörelse kring felen. – Beträffande rätten att hyra ut i andra hand står i föreningens stadgar att bostadsrättsinnehavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. I föreningens årsredovisning för 2007 påpekas att föreningen godkänner uthyrning tills vidare till familjemedlem. Hon har vare sig medverkat till någon garanti eller utfästelse i kontraktet rörande andrahandsuthyrning. På köparens begäran villkorades däremot köpet av att köparen beviljades sådant godkännande. Köparen var därigenom, när kontraktet skrevs, införstådd med att det krävdes ett godkännande. Hon ombesörjde vidare att föreningen lämnade ett sådant godkännande. – Klagandena 1 var väl införstådda med att köp av bostadsrätt förutsätter skriftlig form och att säljaren när som helst innan kontraktet var skrivet, kan ändra sig, och avstå från att sälja eller sälja till vem han vill. Hon har under budgivningen bara vidarebefordrat säljarens besked i anledning av köparens bud. – Hon vitsordar att en siffra är fel i avräkningen av förmedlingsprovisionen. Då slutsiffran är rätt har säljaren inte betalt för mycket i provision.

Klagandena 1 har i genmäle inkommit med viss dokumentation och med hänvisning till denna sammanfattningsvis tillagt följande. Av dokumentationen framgår att mäklaren och säljaren tillstyrkt att objektsbeskrivningen var felaktig och att de skulle ersättas med en kostnadsfördelning mellan säljaren och mäklaren med 25 % - 75 %.

Klaganden 2 har i genmäle sammanfattningsvis anfört följande. Av mailväxlingen med mäklaren framgår inte till någon del att han godkänt det översända förslaget till objektsbeskrivning. Mäklarens meddelande fokuserar istället på innehållet i frågelistorna. Han har signalerat om sin bristande ålder och erfarenhet genom att påtala

att han fyllt i dessa "så gott han kunnat". Han anser att det uppkommer en skyldighet för mäklaren att kontrollera uppgifter som tas in i objektsbeskrivningen när fråga är om icke obligatoriska uppgifter, vilket det är fråga om i detta fall. Mäklaren har inte gjort någon sådan kontroll – Han har vid samtal med mäklaren efter köparnas reklamation fått besked från henne att hon skulle ordna detta med köparen och därför också uppgivit detta till köparna. Att båda parter avvisat mäklarens förslag till uppgörelse är inte korrekt. Han har accepterat mäklarens förslag under förutsättning att även en offert för utbyte av bänkskivor inhämtades och kostnaden fördelades på samma sätt som för golvet. Mäklaren erbjöd sig stå för 75 % av kostnaden, vilket synes märkligt om hon, som nu anförs anser att hon helt saknar ansvar för den uppkomna situationen. – Efter att mäklaren meddelat honom att han och köparna själva får klara ut frågan, har han funnit för gott att träffa en uppgörelse med köparna för att undvika hotet om rättsliga åtgärder.

Ansvarsnämndens bedömning

I ärendet är ostridigt att uppgifterna i mäklarens objektsbeskrivning i fråga om material i golv och bänkskivor varit felaktigt. Det framkommer dock att mäklaren låtit säljaren ta del av ett utkast till objektsbeskrivning och att säljaren därvid inte ifrågasatt uppgifterna om materialet i golv och bänkskivor, men väl återkommit med synpunkter i annat avseende. Ansvarsnämnden anser mot den bakgrunden att mäklaren haft rätt att utgå ifrån att uppgifterna om material i golv och bänkskivor var korrekta då uppgifterna angivits en beskrivning som köparen dessförinnan kontrollerat och i den delen lämnat utan erinran. Mäklaren kan därför inte - trots att uppgifterna visat sig felaktiga – anses ha varit oaktsam eller i övrigt ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed i den delen. Beträffande frågan om rätten att hyra ut lägenheten i andra hand till familjemedlem konstaterar Ansvarsnämnden att mäklaren med anledning av köparens förfrågan därom, kontrollerat med föreningens företrädare vad stadgarna föreskrev och vilken inställning man hade till uthyrning och redovisat inställningen för köparen. Saken har även beaktats i köpeavtalet genom att det där föreskrivits att köpet ska återgå om köparen ej beviljas inträde i bostadsrättsföreningen med godkännande för uthyrning av lägenheten till familjemedlem lämnats enligt föreningen stadgar. Av föreningens stadgar framgår att lägenhetsinnehavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. I ärendet har inget annat framkommit än att sådant samtycke lämnats. Mot den bakgrunden kan Ansvarsnämnden inte finna anledning att kritisera den information mäklaren lämnat klagandena eller hennes agerande i frågan i övrigt. Ansvarsnämnden noterar därtill att köparens intresse i den delen beaktats genom det sätt på vilket köpeavtalet utformats. Ifråga om kritiken från klagandena 1 vad gäller mäklarens besked under budgivningen, finner Ansvarsnämnden inget annat visat än att mäklaren fullgjort sin skyldighet att framföra alla bud till säljaren, som är den som slutligen har att bestämma när och till vem försäljning ska ske och vilket pris som kan accepteras. Att mäklaren därvid först ger en spekulant besked att säljaren accepterat lämnat bud men innan köpeavtal kommit till stånd återkommer med besked att säljaren fått ett nytt bud innebär således inte att mäklaren agerat felaktigt, utan i enlighet med sina skyldigheter. Vad slutligen gäller det påpekande klaganden 2 framfört rörande redovisningen av förmedlingsprovisionen finner Ansvarsnämnden fråga vara om en i sak betydelselös felskrift som vare sig föranleder kritik i sig eller är ägnat att påverka bedömningen av hur mäklaren i övrigt har genomfört sitt uppdrag.

Sammantaget föranleder anmälningarna i ärendet ingen erinran mot mäklaren. Ansvarsnämnden beslutar därför avskriva ärendet utan vidare åtgärd. (Beslut 2010-10-21)

AN 12/10

Fråga om fastighetsmäklarens agerande vid förmedling av bostadsrätt

I en anmälan som inkommit till Ansvarsnämnden har klaganden ifrågasatt det sätt på vilket den anmälde mäklaren hanterat det bud han som spekulant framfört till mäklaren i anslutning till mäklarens förmedling av en bostadsrätt. Till stöd för anmälan har klaganden sammanfattningsvis anfört följande. Han gav mäklaren ett specificerat affärserbjudande som innebar att han skulle betala det begärda priset, 650 000 kronor, samt åta sig att ta hand om slutstädningen, under förutsättning att säljaren avslutade den planerade budgivningen och

kommande visningar. Erbjudandet var tidsmässigt begränsat till påföljande dag kl 12.00. Om säljaren inte accepterade detta inom angiven tid så gällde istället ett anbud på 600 000 kronor. Han blev uppringd av mäklaren som meddelade att säljaren accepterade erbjudandet och därmed stoppade ev budgivning och kommande visningar. Det bestämdes att man skulle träffas för kontraktsskrivning påföljande måndag. På måndagsmorgonen kontaktade mäklaren honom och meddelade att en annan person nu hade lagt ett högre bud på lägenheten och att säljarna, trots tidigare överenskommelse, accepterat att motta detta bud. – Vid diskussion med mäklaren har denne uppgivit att det lagligt sett var tillåtet att bryta muntliga överenskommelser och att endast skriftliga kontrakt gäller. Mäklaren förklarade också att det nya budet baserats på en förfrågan från den andre budgivaren angående försäljningsläget, varvid mäklaren enligt egen uppgift informerat denne om att det fanns en köpare med vilken man avsåg att skriva kontrakt samma dag. Mäklaren hade även informerat om villkoren i det erbjudande han framfört och att säljaren tidigare hade accepterat detta. Den andre budgivaren valde då att framföra ett bud som hade samma villkor som han själv hade framfört, dock med den skillnaden att anbudssumman istället var 680 000 kronor. Någon dag senare såldes lägenheten till den andre budgivaren. - Genom mäklarens förfarande kom den andre budgivaren att uppfatta hans erbjudande som en del av en budgivning, vilket det inte varit att uppfatta som, utan som en separat överenskommelse mellan honom och säljaren. Mäklaren har använt affärssuppgörelsen som en hävstång för att på angivet sätt höja prisnivån i budgivningen på ett sätt som är moraliskt förkastligt och oförenligt med god mäklareetik.

Mäklaren har i yttrande över anmälan redogjort för sitt förmedlingsarbete och kontakterna med säljaren och sammanfattningsvis ifrågasatt vad hon skulle ha gjort annorlunda i den uppkomna situationen. Hon har till stöd för sin inställning anfört följande. Hon visade lägenheten för klaganden ett par dagar före ordinarie visning. Dagen därpå ringde klaganden upp och ville lägga ett bud på begärt pris under förutsättning att det inte blev fler visningar. Säljaren tackade då nej till erbjudandet. Vid den efterkommande ordinarie visningen kom den spekulant som slutligen köpte lägenheten. Han visade då intresse för lägenheten men kunde inte ge något bud eftersom han inte fått klart med banken. Dagen därpå ringde klaganden på nytt och upprepade sitt erbjudande med tillägget att detta bara gällde till kl 12.00 följande dag och att det om det inte accepterats i tid av säljaren istället löd på 600 000 kronor. Hon vidarebefordrade erbjudandet till säljaren som påföljande morgon meddelade att man accepterade erbjudandet, vilket hon då omgående meddelade klaganden. Vid samtalet kom de överens om att hon skulle höra av sig till honom påföljande måndag för att bestämma tid för kontraktsskrivning. – På måndagsmorgonen blev hon kontaktad av den spekulant som varit på den ordinarie visningen, som undrade hur det gått med försäljningen. Hon berättade att säljaren kommit överens om att göra affär på 650 000 kronor med en annan spekulant, klaganden, varvid spekulanten svarade att han nu fått klart med banken och ville lägga ett bud på 680 000 kronor. Hon förklarade att hon skulle framföra budet till säljaren, men att det inte var säkert att säljarna skulle acceptera detta, eftersom man kommit överens med den förste budgivaren. – När hon framförde det nya budet valde säljaren att acceptera detta, vilket hon därefter meddelade klaganden. Kort därefter blev hon uppringd, först av klagandens mor och därefter av klaganden far. Båda ifrågasatte hennes agerande. Hon försökte förklara vilka lagar och regler som gäller, men de ville inte acceptera detta. Klagandens far uppmanade henne att kontakta den andre spekulanten och förklara läget för honom. Hon ringde upp spekulanten som då sa sig stå fast vid sitt bud oavsett om budet från klaganden var att uppfatta som 600 000 eller 650 000 kronor. Dagen därpå skrevs kontakt mellan säljaren och den andre spekulanten.

Klaganden har, beredd tillfälle att yttra sig över vad mäklaren anfört, gjort gällande att mäklaren agerat affärsmässigt oetiskt, då hon måste ha informerat den andre spekulanten om villkoren i det erbjudande han hade lämnat.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden finner efter genomgång av vad parterna anfört ingen anledning framföra kritik mot mäklaren. Mäklaren är enligt god fastighetsmäklarsed alltid skyldig att till säljaren framföra alla bud som mottas, ända fram till det att ett bindande köpeavtal föreligger. Mäklaren har med hänsyn till hur klaganden i förevarande

fall valt att utforma sitt anbud och hur händelseutvecklingen därefter sett ut, inte kunnat agera annorlunda än hon gjort. Ärendet skall därför avskrivas utan ytterligare åtgärd från Ansvarsnämndens sida. (Beslut 2010-10-21)

AN 1/11

Vägledande yttrande angående konkurrerande provisionsanspråk

Den situationen kan ibland uppkomma att en fastighetsmäklare, trots enträget arbete under uppdragstiden, inte lyckas medverka till att avtal kommer till stånd mellan uppdragsgivaren och någon av de spekulanter som mäklaren anvisat. Detta, men även andra skäl, kan medföra att en ny fastighetsmäklare får säljarens uppdrag att finna en köpare. I det fall avtal kommer till stånd under den efterkommande mäklarens uppdragstid och med spekulant som anvisats av båda mäklarna och ingen av mäklarna träffat förmedlingsuppdrag med ensamrätt, gäller sedvanliga provisionskriterier, vilket enligt gällande rätt innebär att man i första hand gör en bedömning av vilken mäklares arbete som huvudsakligen är orsaken till att överlåtelse kommit till stånd. I detta sammanhang är det viktigt att påpeka att god mäklarsed kräver att den efterkommande fastighetsmäklaren inte illojalt drar nytta av en tidigare kollegas arbete.

När ett uppdragsavtal upphör utan att överlåtelse skett, åligger det enligt 2011 års Fastighetsmäklarlag, den mäklare som eventuellt avser att senare framställa anspråk på provision, att upplysa uppdragsgivaren om att en senare överlåtelse kan ge mäklaren rätt till ersättning. Enligt god fastighetsmäklarsed ska mäklaren i den situationen även till uppdragsgivaren överlämna en förteckning över de spekulanter han eller hon anser sig ha anvisat till säljaren under uppdragets bestånd, med angivande av spekulanternas namn och adress eller telefonnummer. Åtgärdernas syfte är att klargöra för uppdragsgivaren att mäklaren, även om uppdraget upphört, kan komma att göra gällande provisionsanspråk för det fall någon av hans eller hennes anvisade kunder sedermera skulle bli förvärvare och vilka dessa kunder är. Det kan också i detta sammanhang noteras att det förhållandet att ett förmedlingsuppdrag upphör inte innebär att rätten för mäklaren att bearbeta redan anvisade kunder har upphört. Innebörden av att uppdraget upphör är att mäklaren inte längre har rätt att marknadsföra och anskaffa nya spekulanter till förmedlingsobjektet. Många konsumenter känner inte till dessa regler varför förteckningen även har till syfte att informera om detta.

I Mäklarsamfundets standardblankett för uppdragsavtal finns en särskild fråga om förmedlingsuppdrag tidigare lämnats till annan fastighetsmäklare. Uppdragsgivarens svar på frågan ska klargöra huruvida det kan finnas ett konkurrerande provisionsanspråk från en tidigare anlitad fastighetsmäklare och ska föranleda en efterkommande fastighetsmäklare att efterfråga dels vilken fastighetsmäklare som tidigare haft förmedlingsuppdrag och dels huruvida den tidigare fastighetsmäklaren har framställt något anspråk beträffande provision vid överlåtelse till tidigare anvisade spekulanter och om han eller hon överlämnat en spekulantförteckning.

Ansvarsnämnden anser att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Mot den bakgrunden anser Ansvarsnämnden att det föreligger en skyldighet för efterkommande fastighetsmäklare att se till att han eller hon får del av en sådan spekulantförteckning som berörs ovan. Har den tidigare mäklaren underlåtit att lämna en förteckning, åligger det den efterkommande mäklaren att begära en sådan och en motsvarande skyldighet för den första mäklaren att lämna en förteckning. Handlingsplikten åligger i första hand den efterkommande mäklaren, eftersom det är förekomsten och omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner.

Ansvarsnämnden anser inte att det överensstämmer med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Anledningen till detta är att ett ensamrättsuppdrag, som även innefattar spekulanter där tidigare fastighetsmäklare anser sig ha provisionskrav om köp kommer till stånd, kan medföra att

uppdragsgivaren med rättssystemets hjälp kan tvingas betala dubbla provisioner utan att vara medveten om eller att ha kunskap om den ekonomiska risk som uppkommit. Efterkommande mäklare ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta dessa spekulanter från sin ensamrätt.

Det kan anmärkas att ett undantag beträffande vissa spekulanter från ensamrätten inte betyder att den senare fastighetsmäklaren inte kan ha rätt till provision om någon av de undantagna spekulanterna skulle köpa fastigheten, utan undantaget leder till att situationen får bedömas efter de sedvanliga provisionskriterier som gäller om båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Ansvarsnämnden anser vidare att spekulantförteckningen har ett så nära samband med den efterkommande mäklarens uppdragsavtal att den mäklaren inte får påbörja förmedlingsuppdraget förrän förteckningen överlämnats. Normalt är det lämpligt att i en eventuell ensamrätt undanta de spekulanter som redovisats på förteckningen.

Kan en spekulantförteckning inte erhållas är alternativet för den efterkommande mäklaren att generellt undanta tidigare mäklarens spekulanter från sin ensamrätt.

Ansvarsnämnden vill särskilt understryka att spekulanter som upptagits på spekulantförteckningen inte får särbehandlas jämfört med andra spekulanter.

Ansvarsnämnden kommer att beakta detta uttalande vid prövning av konkurrerande provisionsanspråk.
(Beslut 2011-04-13)

Det är den mäklare som bedöms ha rätt till provision som ska erhålla den fakturerade provisionen. Skulle storleken på provisionen vara annan har han rätt till den avtalade provisionen enligt sitt förmedlingsuppdrag. Detta kan eventuellt betyda att han kan fakturera ev mellanskillnad till uppdragsgivaren.

AN 13/10 - SKILJEDOM meddelad den 17 juni 2011 i Solna av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionsvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 28 maj 2009 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av fastigheten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till den 27 augusti 2009 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan avtalades. Provisionen angavs till 1,95 % på del av köpeskillingen upp till 4.900.000 kronor och 10 % på köpeskillning över 4.900.000 kronor, inkl moms. I provisionen ingick även kostnad för fotografering och energideklaration.

Mäklare B fick den 1 mars 2010 skriftligen i uppdrag att förmedla fastigheten. Uppdraget gällde med ensamrätt under en tid av tre månader, räknat från avtalsdagen till och med den 28 maj 2010. Efter denna dag gällde uppdraget tills vidare - utan ensamrätt - tills uppsägning sker. Provisionen angavs till 4,5 % av blivande köpeskillning, inkl moms. Som överenskommet utgångspris angavs 4.675.000 kronor. Avtalet innehåller vare sig uppgift om att annan mäklare tidigare anlåtats, eller uppgift om att spekulanter anvisade av tidigare mäklare undantagits från ensamrätten.

Fastigheten överläts via mäklare B enligt köpekontrakt av den 19 april 2010 för en köpeskillning om

4.200.000 kr med tillträde den 1 juli 2010.

Fastighetsmäklare A har i huvudsak anfört följande:

Skriftligt förmedlingsuppdrag upprättades med säljarna den 28 maj 2010. Under försäljningsprocessen etablerade hon kontakt med en mycket intresserad kund, FB, som också är den som sedermera kom att köpa fastigheten. FB visade ett seriöst intresse redan från början och kom med bud som samtliga vidarebefordrades till säljarna. Utgångspriset var bestämt till 4.875.000 kr och det första bud FB gav i september 2009 var på 4.800.000 kronor inkl lösöre, alternativt 4.600.000 kronor exklusive lösöre.

Budet framfördes till en av säljarna per telefon, men efter att dessa diskuterat budet återkom de med besked att de inte var intresserade av bud under utgångspriset. Detta besked framförde hon då till FB. Intresset kvarstod dock. Han lät utföra en besiktning av fastigheten och genomförde ett flertal besök på fastigheten, både själv och tillsammans med sin familj och bekanta, men kände att man inte kom längre.

Den 19 januari 2010 bekräftade hon skriftligen att förmedlingsuppdraget upphört och redovisade i bekräftelsebrevet vilka spekulanter hon anvisat under uppdraget. Bland dessa återfanns den slutlige köparen FB.

Senare under vårvintern 2010 övergick uppdraget till mäklare B. Denne kontaktade henne under sitt förmedlingsarbete för att ta del av hennes provisionsanspråk vid en eventuell försäljning. Hon framförde då ett anspråk på 70.000 kr i arvode om försäljning skulle komma att ske till FB, vilket hon även meddelade till säljarna.

Den 18 juni 2010 skickade hon en faktura till mäklare B på 70.000 kr. Detta gjordes i samband med det förestående tillträdet så att mäklare B skulle kunna reglera arvodet med säljarna.

Den 10 juli 2010 mottog hon ett bestridande av fakturan och valde då att ge in anmälan till skiljenämnden.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Det är riktigt att mäklare A före honom haft uppdraget att förmedla säljarnas fastighet. Mäklare A kom dock att själv säga upp uppdraget efter att ha misslyckats. Säljarna har klart deklarerat sitt missnöje med mäklare A:s förmedlingsarbete. Efter mäklare A:s uppsägning tvingades säljarna anlita ny mäklare vilket de gjorde genom att anlita honom den 1 mars 2010. – Säljarna har förklarat att de misstänker att mäklare A inte prioriterade förmedling pga av att fastigheten hade både en kommersiell del och en bostadsdel och därför var svårsåld. Säljarna uppfattade att mäklare A var mycket svår att nå och inte återkom när de sökte henne. Hon visade bristande engagemang och intresse för försäljningen och var vid visningar ovillig att följa med spekulanterna runt på fastigheten. Hon ställde även in tilltänkta visningar utan att underrätta säljarna om orsaken. Den slutlige köparen FB, kritiserade mäklare A för att hon inte upplyst honom om att han inte kunde få uppskov om han valde att köpa den aktuella fastigheten, eftersom den var klassificerad som näringsfastighet. Om detta informerades han senare av mäklare B.

Mäklare A har - så som det får förstås - uppmanat säljarna att lägga ett falskt bud på fastigheten genom att hon i ett mail till säljarna skrev; ” *F förhandlar med provinsbanken. Om ni vill så lägg ett motbud till F som han kan ta ställning till. Han väntar bara på en konkurrent som ska göra att han ”måste” höja sitt bud...”*. Säljarna deklarerade att de inte var intresserade av att medverka till falska bud och avstod från att följa uppmaningen. Även köparen FB uppfattade att mäklaren arbetade med falsk budgivning. Han hade hört att det förekom ett bud på 3.500.000 kr och valde därför att lägga ett bud på 3.600.000 kr. Han skrev senare i ett mail att han ” *via säkra källor insett att budet på 3,5 inte var sanningsenligt...”*.

Han gör gällande att det saknas provisionsgrundande orsakssamband mellan försäljningen av fastigheten och mäklare A:s förmedlingsarbete. Försäljningen har inte varit frukten av mäklare A:s förmedling och han har således

inte dragit nytta av det arbete mäklare A utfört. Hans eget agerande strider inte mot god mäklarsed. Han återoppar mäklare A:s uppsägning av uppdraget och diverse e-postmeddelanden från säljarna som skriftlig bevisning.

Mäklare A har i genmäle anfört följande. Något missnöje från säljarna framfördes aldrig under hennes uppdragstid. Hon har prioriterat det aktuella uppdraget på samma sätt som vilket uppdrag som helst, taxeringskoden har helt saknat betydelse. Vad gäller FB:s möjligheter att få uppskov har hon på fråga från denne i det avseendet och ifråga om möjligheten att taxera om fastigheten, hänvisat till skattemyndigheten. Vad gäller påståendet om falska bud har säljarna uppmanats av henne att komma med ett motbud till det av FB lämnade budet. Hon informerade FB och säljarna om att en annan budgivare förklarat sig som maxbud kunna erbjuda 3.500.000 kr, vilket var det högsta belopp denne kunde få finansiering för via sin bank. FB valde då att höja sitt bud till 3.600.000 kronor.

Mäklare B har i yttrande i allt väsentligt vidhållit vad som tidigare anförts.

Ansvarsnämndens bedömning

När två fastighetsmäklare parallellt eller efter varandra fått i uppdrag att förmedla en fastighet, finns risk att båda mäklarna gör gällande rätt till provision efter att en försäljning av fastigheten kommit till stånd.

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Om den efterkommande mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt. Har mäklare B i det enskilda ärendet underlåtit att undanta mäklare A:s spekulanter i sitt förmedlingsuppdrag, bortser Ansvarsnämnden vid sin prövning från den rättsverkan mäklare B:s ensamrätt normalt skulle ha.

Vad gäller rätten till provision enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, kan slutligen en fördelning av provisionen anses skälig.

Ansvarsnämnden konstaterar att mäklare B underlåtit att i sitt uppdragsavtal undanta mäklare A:s eventuella spekulanter från sin ensamrätt. Mot den bakgrunden anser nämnden att det vid den fortsatta bedömningen ska ske med bortseende från mäklare B:s ensamrätt.

Ansvarsnämnden finner klarlagt att båda mäklarna anvisat den slutlige köparen till säljarna, men att mäklare A är

den av mäklarna som under sin uppdragstid varit först att göra detta. Under mäklare A:s uppdragstid har den slutlige köparen visats fastigheten ett flertal gånger och även besiktigat fastigheten via anlita besiktningsman samt framfört ett flertal bud på fastigheten som säljaren dock då avvisat.

Efter att uppdraget övergått till mäklare B har förhandlingarna fortgått mellan säljare och köpare och slutligen lett fram till ett bindande köp varvid köpekontrakt tecknats genom mäklare B:s försorg.

Den kritik mot mäklare A:s förmedlingsarbete från säljare och köpare som mäklare B hänvisat till anser nämnden inte är ägnat att påverka bedömningen.

Vid en sammantagen bedömning finner Ansvarsnämnden att de båda mäklarna i sådan utsträckning bidragit till det slutligen tillkomna köpeavtalet att en hälftindelning dem emellan framstår som skälig. Då mäklarnas uppdragsavtal skiljer sig åt vad gäller provisionens storlek ska vardera mäklarens hälftendel fastställas med utgångspunkt i vederbörandes uppdragsavtal.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden fastställer att mäklare A är berättigad till 50 % av provisionen enligt villkoren för mäklare A:s förmedlingsuppdrag, vilket innebär en provision om 40.950 kronor inklusive moms, att mäklare B är berättigad till 50 % av provisionen enligt villkoren för mäklare B:s förmedlingsuppdrag, vilket innebär en provision om 94.500 kronor inklusive moms, och att kostnaderna för skiljeförfarandet på 5.000 kronor inkl moms med hänsyn till utgången ska delas lika mellan parterna, innebärande att vardera part ska betala 2.500 kronor inkl moms. (Beslut 2011-04-13)

AN 14/10 - SKILJEDOM meddelad den 17 juni 2011 i Solna av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 9 februari 2010 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av fastigheten. Uppdraget gällde med ensamrätt under en tid av tre månader, räknat från avtalsdagen till och med den 9 maj 2010. Efter denna dag gällde uppdraget tills vidare - utan ensamrätt - tills uppsägning sker. Provisionen angavs till 3,25 % av blivande köpeskilling, inkl moms. Vidare avtalades "Kommer bindande köp ej till stånd – utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren utöver faktiska annonskostnader till ett maximalt belopp om 2.500 kr inkl moms." Uppgift om överenskommet utgångspris saknas i avtalet.

Mäklare B fick den 14 juni 2010 skriftligen i uppdrag att förmedla fastigheten. Uppdraget gällde med ensamrätt från denna dag till den 14 september 2010. Om underrättelse om att uppdraget ska upphöra inte meddelats senast 14 dagar före uppdragstidens utgång löper uppdraget efter den ursprungligen avtalade uppdragstiden vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid om 14 dagar.

Provisionen angavs till 2,75 % på köpeskillingen inkl moms. I avtalet har antecknats att annan mäklare tidigare anlåtats för förmedling av objektet. Inga spekulanter som anvisats av annan mäklare har i avtalet undantagits från ensamrätten.

Fastigheten överläts via mäklare B enligt köpekontrakt av den 6 juli 2010 för en köpeskilling om 2.750.000 kr med angivet tillträde enligt överenskommelse, dock senast den 12 augusti 2010. Tillträde kom att ske den 5 augusti 2010, varvid köpebrev upprättades. Mäklare B erhöll den 20 juli 2010 förmedlingsprovision med 75.625

kronor inkl moms.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Uppdrag med ägarna av fastigheten tecknades den 9 februari 2010. Avtalet sades upp av ägarna den 15 juni 2010. Fastigheten hade då saluförts vid fyra öppna visningar samt två privata. Vid uppsägningen lämnades en lista till ägarna på de spekulanter som varit på visningarna för att de skulle kunna lämna den till ev. ny mäklare. Han blev inte kontaktad av mäklare B, utan tog istället själv kontakt med honom för att stämma av att han fått den upprättade spekulantlistan. Det hade mäklare B fått, varför han lämnade sina kontaktuppgifter till honom och kom överens om att mäklare B skulle ta kontakt om en kommande kontraktsskrivning skulle bli aktuell med någon av hans anvisade spekulanter. – I augusti 2010 fick han av en tillfällighet veta att den som blev köpare hade varit på en av hans visningar och visat stort intresse för fastigheten. Efter att en kollega hört sig för hos Mäklarsamfundet om vad som var brukligt i en liknande situation kontaktade han mäklare B och gav honom ett förslag på fördelning av provisionen. Mäklare B sa att han skulle återkomma, men gjorde inte det, varför han själv fick söka mäklare B upprepade gånger, innan han slutligen återkom. Mäklare B förklarade sig då inte ha för avsikt att dela med sig av provisionen. Han yrkar att få del av arvodet och hänvisar till att han lagt ner stor arbetsinsats och engagemang för att få till stånd ett avtal mellan säljare och intressenter, att differensen mellan av honom framförda bud och faktisk köpeskilling är ca 1,8 %, och att tidsperioden mellan uppsagt uppdrag och påtecknat avtal är minimal.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Säljarna anlidade honom för försäljning av sitt objekt av det enkla skälet att de förvärvat en ny bostad genom en kollega till honom. Mäklare A hade inte lyckats hitta någon köpare, och de vände sig därför till honom. Han förklarade att han gärna försökte hjälpa säljaren i den besvärliga situation de hamnat i och förklarade för säljarna att de dock riskerade att få betala dubbel provision om de inte såg till att göra klart med mäklare A. Säljaren bedyrade att uppdraget med mäklare A hade gått ut, de skulle bara betala en faktura på vissa kostnader, innan de kunde gå vidare med försäljningen.

Han påbörjade därefter förmedlingsarbetet omgående eftersom tiden var knapp för att undvika kontraktsbrott avseende det förvärv säljarna gjort genom hans kollega. Den slutlige köparen förklarade sig intresserad av ett köp men hade dessförinnan flera byggnadstekniska frågor kring en tilltänkt ombyggnad som de diskuterade med honom. Efter hans rådgivning och information kände de sig trygga att gå vidare med ett köp. Säljaren informerades om detta och valde då att sälja till denne.

– Det är anmärkningsvärt att mäklare A inte agerat för säljarens bästa då hans uppdrag var aktivt. Om man misslyckas som mäklare att få en försäljning till stånd är det enligt hans uppfattning bra fräckt att i efterhand begära del av provisionen, när uppdraget tagits över av annan mäklare. Mäklarna på det företag där han är verksam kräver aldrig provision om de inte lyckas förmedla en försäljning, utan önskar näste mäklare lycka till, allt för kundens bästa.

Ansvarsnämndens bedömning

När två fastighetsmäklare parallellt eller efter varandra fått i uppdrag att förmedla en fastighet eller annan bostad, finns risk att båda mäklarna gör gällande rätt till provision efter att en försäljning kommit till stånd. Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande (se AN 13/00, beslutsdatum 2000-12-04) klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Om den efterkommande mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i

uppdraagsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt. Har mäklare B i det enskilda ärendet underlåtit att undanta mäklare A:s spekulanter i sitt förmedlingsuppdrag, bortser Ansvarsnämnden vid sin prövning från den rättsverkan mäklare B:s ensamrätt normalt skulle ha.

Vad gäller rätten till provision enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutliga köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, kan slutligen en fördelning av provisionen anses skälig.

Ansvarsnämnden noterar att mäklare B i sitt uppdragsavtal antecknat att annan mäklare tidigare anlitats för förmedling av fastigheten. Der framgår också klart av handlingarna i ärendet att mäklare B var medveten om mäklare A:s tidigare uppdrag. Trots detta har mäklare B underlåtit att undanta tidigare mäklares eventuellt anvisade spekulanter från sin ensamrätt, utan enbart uppmanat uppdragsgivare att ”göra klart med den förste mäklaren”. Mot den bakgrunden anser nämnden att den fortsatta bedömningen ska ske med bortseende från mäklare B:s ensamrätt.

Ansvarsnämnden finner klarlagt att mäklare A under sin uppdragstid vidtagit flera olika förmedlingsåtgärder och därvid genomfört flera visningar av fastigheten, bland annat för de slutliga köparna. Dessa har även antecknats i den spekulantförteckning som mäklare A lämnade till säljarna efter att dessa sagt upp uppdraget. Den av mäklare A presenterade utredningen ger dock inte vid handen att visningen eller någon annan förmedlingsåtgärd från mäklare A:s sida lett till att de slutliga köparna lagt något bud eller visat annat konkret intresse för ett köp av fastigheten under mäklare A:s uppdragstid. Då detta enligt nämndens uppfattning måste krävas för att mäklare A ska anses ha anvisat dessa som köpare, finner nämnden sammantaget inte klarlagt att mäklare A vidtagit sådana åtgärder att han kan anses berättigad till provision i konkurrens med mäklare B, som såväl anvisat köparna till säljaren, lämnat rådgivning som kan antas ha varit betydelsefull för köparens köpbeslut och slutligen genom att ha varit den som medverkat vid köpekontraktets tillkomst.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden fastställer att mäklare B ensam är den av mäklarna som är berättigad till provision.

Vid denna utgång ska kostnaden för nämndens prövning, 5.000 kr, betalas av mäklare A. *(Beslut 2011-04-13)*

AN 15/10

Fråga om fastighetsmäklarens upplysningsskyldighet rörande kostnader för uppvärmning samt el och vattenförbrukning i förmedlad bostadsrätt

I en anmälan som inkommit till Ansvarsnämnden har anmälaren begärt att nämnden utdelar varning till den anmälde mäklaren och kritiskt granskar verksamheten hos det mäklar företag där mäklaren arbetar. Fråga är huvudsakligen om att den presentation av objektet, en bostadsrätt, som anmälaren tagit del av på internet, formulerats så att det felaktigt kunnat tolkas som att vatten och varmvatten ingår i månadsavgiften, trots att så

inte är fallet. Kostnad för el anges inte alls.

Av parterna anförda omständigheter

Anmälaren anför att de aktuella förbrukningsutgifterna är av intresse för en köpare att känna till. Kostnaden för värme och el uppgår till ca 500 kr per månad och det framgår inte heller att det tillkommer en administrativ avgift i föreningen på ca 500 kr per år. – Han har i förevarande fall inte varit spekulant på den aktuella bostadsrätten, men är bosatt i samma bostadsrättsförening. Han har dock som dåvarande köpare i ett av nämndens tidigare ärenden, anmält en annan mäklare vid samma mäklarföretag, för en liknande brist, vilket då lett till att denne mäklare kritiserats av nämnden. Trots detta har mäklarna vid företaget inte tagit till sig av kritiken, då delvis samma uppgifter saknas i den nu anmälda mäklarens presentation. Även uppgifter om en kommande hissrenovering saknas trots att dessa är väl kända i föreningen och borde ha kontrollerats av mäklaren.

Till anmälan har bifogats en utskrift av mäklarens beskrivning på internet, daterad 2010-08-20. Under rubriken Ekonomi anges bl a ”Avgift /hyra 3 501 kr/mån. I månadsavgiften ingår vatten och Varmvatten, uppvärmning och bredband tillkommer”. Någon uppgift om förestående hissrenovering, finns inte angiven.

Mäklaren bestrider att han agerat vare sig oaktsamt eller vårdslöst i samband med förmedlingen eller i övrigt agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Anmälarens kritik bygger på uppgifter som återfunnits i den salubeskrivning som förekommit via internet. I samband med förmedlingen har han dock upprättat en objektsbeskrivning som till alla delar uppfyller de krav som ställs i gällande lagstiftning. Objektsbeskrivningen har delats ut till samtliga intressenter som varit på visning. Anmälaren har aldrig varit i kontakt med honom eller varit på någon av hans visningar av objektet, då hade han fått del av objektsbeskrivningen. Denna innehåller klart och tydligt uppgift om att varmvatten, uppvärmning och bredband tillkommer. - Ingen av intressenterna på lägenheten har riktat kritik mot beskrivningen eller angivit att någon oklarhet skulle föreligga. - Säljaren har till honom lämnat uppgift om en kostnad för varmvatten och uppvärmning på ca 600 kronor. Någon uppgift om av del av kostnaden bestod av en administrativ avgift har säljaren inte lämnat. De uppgifter säljaren lämnat till honom har han i sin tur lämnat till intressenterna. Han har även klart och tydligt informerat om den kommande hissrenoveringen.

Till yttrandet har mäklaren bifogat en mer utförlig objektsbeskrivning. I denna står angivet ” Avgift 3.501 kr/mån inkl vatten. Varmvatten, uppvärmning och bredband tillkommer”. Vidare omnämns att föreningen kommer ”göra vid hissen”.

Anmälaren har i kompletterande yttrande framhållit att mäklaren inte bestritt att uppgifterna i beskrivningen på internet varit felaktiga i de avseenden han påtalat. Eftersom beskrivningen på internet därmed varit oriktig och vilseledande, så har mäklaren agerat i strid med både mäklarlagen och god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar att fastighetsmäklaren enligt fastighetsmäklarlagen har skyldighet att upprätta och tillhandahålla köparen en objektsbeskrivning vars innehåll uppfyller lagens krav. Mäklaren har då att lägga sig vinn om att beskrivningen innehåller korrekta uppgifter. Lagens krav omfattar formellt inte de liknande beskrivningar av objektet som mäklaren ofta i ett tidigt skede av förmedlingsprocessen publicerar på internet som ett första led i marknadsföringen av objektet. Ansvarsnämnden finner klarlagt att de bristfälliga uppgifter som anmälaren kritiserat mäklaren för, enbart har återfunnits i mäklarens beskrivning på internet, medan motsvarande uppgifter rättats i den objektsbeskrivning mäklaren sedermera tillhandahållit spekulanter på objektet.

Ansvarsnämnden finner visserligen skäl att framhålla vikten av att även uppgifter i beskrivningar på internet bör vara korrekta, men anser i förevarande fall bristerna vara av begränsad betydelse och närmast ha karaktären av ett uppenbart skrivfel som sannolikt inte riskerat leda till att någon kund vilseletts av innehållet.

Ärendet föranleder därför ingen ytterligare åtgärd från Ansvarsnämnden sida. (Beslut 2011-04-13)

AN 16/10

Fråga om skäligheten av i uppdragsavtalet intagen bestämmelse om provision

I en anmälan som inkommit till Ansvarsnämnden har anmälaren ifrågasatt mäklarens gjorda intagsvärdering och som det får förstås - skäligheten av det provisionsanspråk mäklaren framställt med stöd av uppdragsavtalet enligt vilket provisionen avtalats till ett fast belopp upp till viss angiven köpeskilling och med 10 % på eventuellt överskjutande belopp.

Av parterna anförda omständigheter

Anmälaren har med hjälp av den anmälda mäklaren sålt en obebyggd tomt i Norrland. I uppdragsavtalet bestämdes utgångspriset till 345.000 kronor och avtalades att förmedlingsprovision skulle erläggas av uppdragsgivaren "med 25.000 kronor upp till 400.000 kronor, 10 % på överskjutande belopp". Avtalet är undertecknat den 26 augusti 2010. Redan den 27 augusti kom ett första bud på 345.000 kronor och den 1 september stannade buden på 650.000 kronor. Detta gav en provision till mäklaren på 25.000 kronor + 10 % på 250.000 kronor, eller 50.000 kronor. – Det ifrågasätts om mäklaren "hållit sig väl underrättad om prisutvecklingen inom sitt verksamhetsområde" (Mäklarsamfundets etiska regler, punkt 2.1.), då han angivit ett så lågt utgångspris som 345.000 kronor. – Tomten ligger i ett attraktivt område. Det är oskäligt att ta 10 % på så stor del av köpesumman som 250.000 kronor.

Till anmälan har bifogats uppdragsavtal med innehåll enligt ovan och en budförteckning utvisande en budgivning mellan i huvudsak två budgivare, med ett högsta bud på 650.000 kronor.

Mäklaren har gjort gällande att han bedömt marknadsvärdet till ca 400.000 kronor och som ett försiktigt bedömt marknadspris då föreslagit 345.000 kronor. Detta har också bestämts som utgångspris. Avtalets "provisionsstege" började först vid 400.000 kronor vilket låg i linje med det av honom bedömda marknadsvärdet, medan minimiprovisionen uppgick till blygsamma 25.000 kronor. – Budgivning gick över förväntan och anmälaren har enligt hans uppfattning all anledning att vara nöjd med affären.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar att det är av stor vikt att fastighetsmäklaren på sätt som Mäklarsamfundets etiska regler anger, håller sig väl underrättad om prisutvecklingen inom sitt verksamhetsområde. Detta gäller särskilt i fall då en avtalsmodell tillämpas där beräkningen av provisionens storlek, direkt eller indirekt, baseras på en av mäklaren gjord bedömning av marknadsvärdet.

För det fall en mäklare vid tillämpning av en sådan avtalsmodell som förekommit i ärendet, vid upprepade förmedlingar skulle påvisas ha föreslagit ett utgångspris som understiger mäklarens bedömda marknadsvärde och det slutliga priset i dessa fall därtill påvisats bli betydligt högre, skulle mäklarens agerande inte anses överstämja med Mäklarsamfundets etiska regler och även anses stå i strid med god fastighetsmäklarsed.

Nämnden anser det dock inte möjligt att med utgångspunkt från omständigheterna i ett enskilt fall, där en snabb budgivning mellan två huvudspekulanter lett till ett betydligt högre pris än mäklaren bedömt som marknadsvärdet inför förmedlingen, finna klarlagt att mäklaren brustit i sitt agerande på ovan angivet sätt. Nämnden anser inte heller att den begärda provisionen i förevarande fall är oskälig, då den fasta provisionsdelen bestämt till en nivå som motsvarar vad som ofta förekommer som s.k. minimiprovision och det tillkommande beloppet är resultatet av en budgivning som det inte kan förutsättas att mäklaren kunnat räkna med.

Ansvarsnämnden beslutar mot den angivna bakgrunden avskryva ärendet utan ytterligare åtgärder.
(Beslut 2011-04-13)

AN 17/10

Fråga om mäklaren agerat vilseledande vid erbjudande att vara bekant behjälplig vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt – även fråga om mäklaren ägnat sig åt fastighetshandel

I en anmälan som inkommit till Ansvarsnämnden har anmälaren gjort gällande att mäklaren ägnat sig åt handel för egen del och vilselett henne att agera på sätt hon inte skulle ha gjort om hon inte litat på mäklaren. Mäklaren har varit anmälaren behjälplig att vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt tillsammans med sin make förvärva den lägenhet anmälaren tidigare hyrt och därefter sälja den via annan fastighetsmäklare. Mäklaren har därvid ordnat finansiering av köpet av bostadsrätten genom att i eget namn uppta lån med säkerhet i bostadsrätten som därvid pantsatts av anmälaren och hennes make. Mäklaren har efter genomförd försäljning, under återopande av upprättat avtal med anmälaren betingat sig 50 % av vinsten från försäljningen för sin medverkan och övrigt bistånd vid ombildningen. Av handlingar i ärendet framgår att saken är föremål för prövning i allmän domstol.

Av parterna anförda omständigheter

Anmälaren har i ärendet redogjort för sin tidigare bekantskap med mäklaren och det förtroende hon mot den bakgrunden hyst för mäklaren samt detaljerat beskrivit hur hon uppfattat mäklarens olika åtgärder och övriga agerande i samband med att hennes hyreslägenhet ombildades till bostadsrätt och sedermera försålles via annan fastighetsmäklare. Hon har uppfattat att mäklaren tillsammans med henne skulle köpa bostadsrätten, endera skulle han köpa 10 % eller 90 %, vilket är hon osäker på. Han erbjöd sig att göra detta kostnadsfritt men hon förklarade sig beredd att betala honom en ersättning på 25.000 kronor, vilket hon uppfattade att han accepterade. – Hon presenterades ett avtal som enligt mäklarens uppgift enbart skulle användas gentemot bostadsrättsföreningen. Mäklaren bedyrade att avtalet inte skulle vara giltigt emellan. – Mäklaren företrädde henne vid den extra föreningsstämma där det beslutades att föreningen skulle köpa fastigheten och ombilda till bostadsrätt. – Mäklaren körde henne till ett möte på Handelsbanken där hon ombads underteckna vissa lånehandlingar, varvid han framhöll - ”du kan lita på mig”. Av dokument anmälaren senare fått del av framgår att mäklaren då uppburet lån med bostadsrätten som säkerhet. Lånebeloppet motsvarar den insats som betalades för bostadsrätten vid ombildningen. – I det upplåtelseavtal hon senare fått del av är hon och maken upptagna som medlemmar i föreningen. Några dagar senare fick hon ett påskrivet uppdragsavtal som gav en annan namngiven mäklare i uppdrag att med ensamrätt förmedla försäljning av bostadsrätten. Vilken överenskommelse som träffats med denna mäklare saknar hon kunskap om. Bostadsrätten såldes genom denna mäklare och av köpehandlingarna framgår att hon och hennes make då företräddes av den anmälda mäklaren som ombud. – I den avräkning hon fick efter försäljningen har den mäklare som anlitsats för förmedlingen erhållit 112.000 kronor i provision och den anmälda mäklaren tagit hälften av den kvarvarande vinsten, 512.536 kronor. Hon anser att den anmälda mäklaren vilselett henne att agera på sätt hon inte skulle ha gjort om hon inte litat på honom som en vän och registrerad mäklare.

Mäklaren har i yttrande tillbakavisat kritiken. Han har inte agerat som fastighetsmäklare, utan enbart på anmälarens begäran varit behjälplig med att finansiera ett förvärv i samband med upplåtelse av bostadsrätt. Han har varit personligt bekant med anmälaren sedan en längre tid tillbaka. – Han har med anmälaren varit överens om en fördelning av en framtida vinst i det fall bostadsrätten såldes. Avtal om detta har upprättats skriftligen och skrivits under av anmälaren. Hans uppfattning är att den aktuella händelsen är en privat angelägenhet som inte har med hans verksamhet som mäklare att göra. Han ifrågasätter om Ansvarsnämnden är rätt instans att pröva ärendet. Prövning bör ske via Stockholms tingsrätt, där ärendet är föremål för civilrättslig prövning. I händelse av prövning i Ansvarsnämnden hänvisar han till svaromål ingivet till tingsrätten.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar att mäklaren i förevarande fall inte haft något förmedlingsuppdrag rörande den aktuella bostadsrätten och att det även är klarlagt att relationen mellan parterna varit av privat karaktär. Mäklaren har dock agerat i ett sammanhang där det får antas ha varit av betydelse att han är verksam som fastighetsmäklare.

Utan att därigenom ha tagit ställning till mäklarens agerande i dessa avseenden, finner Ansvarsnämnden skäl att framhålla att det av fastighetsmäklarlagen framgår att en registrerad fastighetsmäklare har att i allt iakttä god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat anses innebära att mäklaren ska följa god sed, inte bara då han fullgör de enskilda förmedlingsuppdragen, utan även i andra sammanhang då han uppträder i sin yrkesroll. Vidare uppställer lagen ett allmänt krav på redbarhet, som innebär att mäklarens allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet ska bedömas i förhållande till de krav som bör ställas på mäklaren med hänsyn till den förtroendeställning i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart som mäklaren intar.

Ansvarsnämnden konstaterar härefter att en korrekt och rättvis bedömning av mäklarens agerande och vad som i övrigt förevarit i ärendet, förutsätter en mer komplett utredning än den nu föreliggande. Möjligheten att förebringa muntlig bevisning torde exempelvis vara av stor betydelse för båda parter möjlighet att få sina ståndpunkter rättvist bedömda, vilket en prövning inför Ansvarsnämnden inte möjliggör. Ansvarsnämnden noterar i den delen att omständigheterna i ärendet även är föremål för prövning i allmän domstol, där sådan möjlighet föreligger.

Mot bakgrund härav och då nämnden inte på föreliggande material kan finna utrett att mäklaren agerat i strid med sina skyldigheter som fastighetsmäklare eller åsidosatt god fastighetsmäklarsed, beslutar Ansvarsnämnden avskrivna ärendet från vidare handläggning. (*Beslut 2011-04-13*)

AN 2/2011

Fråga om fastighetsmäklares förmedling av tomter till köparbolag, avsedda för vidare förmedling till nya köpare efter byggnation av småhus – fråga om datering av köpekontrakt, angivande däri av tidpunkt för erläggande av handpenning, utväxling via fax m m

Anmälaren var under våren 2010 spekulant på fyra obebyggda fastigheter, nr 10,11,13 och 14 som via de anmälda mäklarna bjudits ut till försäljning på uppdrag av säljarbolaget. Anmälarens syfte var att efter förvärv, bebygga tomterna och sälja dessa vidare till nya köpare. Uppdrag lämnades också till mäklare M vid samma mäklarföretag, att förmedla vidareförsäljningen av fastigheterna till nya köpare. Det senare uppdragsavtalet är daterat samma dag som de köpekontrakt som ingivits i ärendet avseende anmälarens förvärv av de fyra fastigheterna. Det är ostridigt att de köpekontrakt som upprättats, endast utväxlats mellan avtalsparterna via fax. Anmälarens förvärv av fastigheterna kom inte att fullföljas och tvist mellan säljarbolaget och anmälaren har uppkommit med anledning av detta och är föremål för rättslig prövning i domstol. Två av de aktuella fastigheterna, nr 10 och 13, har av säljarbolaget sålts till annan köpare via köpebrev som i vart fall beträffande en av dessa, nr 13, har bevitnats av mäklare W. Mäklare W har också utfärdat värderingsintyg avseende samma fastighet sedan denna sålts till annan köpare. Ytterligare en av fastigheterna, nr 14, har enligt anmälan bjudits ut till försäljning via de anmälda mäklarna, dock utan att försäljning kommit till stånd och dessa har sedermera avsagt sig uppdraget. Anmälaren har ansökt om vilande lagfart avseende fastighet nr 14, vilket avslagits då man inte kunnat inge köpekontrakt i original.

Av parterna anförda omständigheter

Anmälaren gör gällande att de och säljarbolaget kom överens om köpeskillingen för fastigheterna och planerade att skriva under köpeavtal i början av maj 2010 och att köpekontrakt, daterade den 6 maj, för det ändamålet upprättades av någon av mäklarna. Kontrakten kom dock inte att skrivas under förrän i

månadsskiftet juni / juli. När det gällde tre av fastigheterna, nr 10,11 och 13, skrevs de under på mäklarnas kontor av anmälares företrädare den 1 juli och faxades till säljarbolagets kontor där de undertecknades av säljarbolagets företrädare en dryg kvart senare och därefter faxades tillbaka till mäklarnas kontor. Beträffande den fjärde fastigheten, nr 14, utväxlades kontraktet i sin helhet via fax kvällen dessförinnan. Anmälares gör gällande att förfaringssättet med faxade köpehandlingar ägde rum på inrådan av mäklare W och att mäklaren därmed underlåtit att tillse att parternas köpeavtal kommit att upprättas i en underskriven originalhandling. Anmälares bestriker dock inte att bindande avtal därigenom skulle ha uppkommit. Att köpekontrakten undertecknats vid de tidpunkter anmälares gör gällande stöds av säljarbolagets uppgifter i två ingivna inlagor från det pågående tvistemålet mellan anmälares och säljarbolaget.

Köpekontraktet rörande fastighet nr 14 föreskrev att handpenning skulle betalas den 28 juni 2010, trots att det datumet passerats när kontraktet undertecknades kvällen den 30 juni 2010. Anmälares och säljarbolaget har haft olika uppfattning om innebörden av detta. Anmälares har hävdats att betalning skulle ske åtta veckor efter underskrift, medan säljarbolaget hävdats att omedelbar betalning gällt. Säljarbolaget hävde köpet avseende fastighet nr 14 den 13 augusti 2010 med hänvisning till bristande betalning av handpenningen, vilken hävning anmälares bestritt att den var berättigad. Tvisten rörande köpet handläggs nu i domstol, där innebörden av föreskriften om betalning av handpenningen är en av huvudfrågorna. Mäklarna har brustit i god mäklarsed genom att upprätta ett köpekontrakt innebärande att handpenning ska betalas senast ett redan förflutet datum, vilket också lett till tvist mellan avtalsparterna.

Säljarbolaget var inte lagfaren ägare av fastigheterna när köpekontrakten upprättades, vilket skrivits in i kontrakten. Det angavs dock där att säljarbolaget skulle bli detta 2010-07-15. Så skedde inte, utan istället överläts fastigheterna nr 10 och 13 till en för anmälares okänd tredje man. Mäklaren W deltog i förmedlingen av denna försäljning utan att upplysa anmälares om att den skedde. Deltagandet framgår bl a av att köpebrevet skrivits ut på mäklarfirmans brevpapper och att säljarens underskrift bevittnats av mäklare W. Denne har genom detta biträtt med försäljning av fastigheterna i strid med avtalet mellan anmälares och säljarbolaget och utan att meddela anmälares härom.

Kort efter säljarbolagets hävning av köpet av fastigheten nr 14 bjöds fastigheten ut till försäljning på nytt med bistånd av mäklarna, vilket framgår av en till anmälan bifogad annons i SvD. Någon försäljning kom inte till stånd och mäklarna avsåg sig enligt egen uppgift avtalet en tid senare. Agerandet innebär dock att de åtagit sig att förmedla försäljning till annan under rådande tvist mellan säljarbolaget och anmälares.

Då det för anmälares inte gått att avgöra vem av mäklarna som vidtagit de flesta av åtgärderna enligt anmälan, anser anmälares att det måste det åligga mäklarna att ange om vissa handlingar endast kan läggas en av dem till last.

Mäklarna har i gemensamt yttrande i första hand bestritt att någon av dem agerat i strid med god fastighetsmäklarsed i samband med förmedlingen av de aktuella fastigheterna och i andra hand att eventuell förseelse till sin karaktär är sådan att det inte påkallar disciplinåtgärd. Det av anmälares redovisade händelseförloppet har inte vitsordats.

Mäklarna har bestritt att de upprättat något felaktigt daterat köpekontrakt, utan gör gällande att kontrakten de facto upprättades och undertecknades den 6 maj 2010. Till stöd för detta har hänvisats till ett mail från säljarbolagets företrädare av den 1 september 2010, i vilket begäran om återgång alternativt hävning avseende köpen av fastigheterna nr 10,11 och 13 framförs och i vilket säljarbolaget hänvisar till köpekontrakt daterade den 6/5 2010.

Eftersom köpekontraktet avseende fastighet nr 14 undertecknats den 6 maj 2010, inföll tiden för anmälares att betala handpenningen den 28 juni 2010, efter kontraktsdagen. Mäklarna har således inte heller upprättat något felaktigt köpekontrakt.

Beträffande påståendet att mäklarna underlåtit att tillse att köpeavtal upprättats i originalhandling anför följande. Då anmälares företrädare var bosatt i Skåne och båda parter var angelägna om att affären kunde komma skyndsamt till stånd, översändes köpekontraktet per fax till anmälares för underskrift och retur på samma sätt. Detta skedde på initiativ av företrädaren för anmälares då denne inte hade möjlighet att komma till Stockholm och trots avrådan från mäklare W. Parterna nådde istället en överenskommelse att köpebrev skulle upprättas i original när alla parter var samlade.

Beträffande påståendet att mäklarna biträtt med försäljning av fastigheterna 10 och 13 till tredje man i strid med avtalet mellan anmälares och säljarbolaget gör mäklarna gällande att avtalet mellan parterna hävdades den 14 augusti 2010. Därefter har säljarbolaget haft möjlighet att sälja fastigheterna till valfri köpare. Mäklarnas uppdragsavtal med anmälares hade då förfallit, medan de alltså hade ett gällande uppdragsavtal med säljarbolaget, med stöd av vilket de fortsatte att arbeta. Anmälares underrättades om detta i samband med att uppdragsavtalet med dem hävdades.

Beträffande påståendet att mäklarna agerat felaktigt genom att åta sig förmedling till annan än anmälares under rådande tvist mellan anmälares och säljarbolaget anför man efter att hävning skett från säljarbolagets sida, vilket varit en ensidig rättshandling, hade att acceptera att köpeavtalet var hävt och därför hade att fortsätta att bistå säljarbolaget i deras strävan att hitta en ny köpare till fastigheterna.

Parterna har var för sig i tillkommande yttranden i huvudsak vidhållit sina ståndpunkter i ärendet.

Mäklarna har dock framhållit att de anser att det måste åligga anmälares att klargöra vem av mäklarna som påstås ha gjort vad och att för mäklaren graverande omständigheter som ska läggas till grund för disciplinära åtgärder, ska fastslås otvetydigt. Mäklarna har slutligen också hemställt att Ansvarsnämnden förklarar ärendet vilande och inte avgör ärendet förrän den i domstol pågående tvisten mellan anmälares och säljarbolaget är avgjord. Förelagts därom har mäklarna ingivit skriftligt förmedlingsuppdrag, utvisande att mäklare W varit ansvarig mäklare för det uppdrag säljarbolaget lämnade.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar inledningsvis att ord står mot ord i flera av de tvistiga frågorna i ärendet och att full klarhet i flera delar inte gått att uppnå inom ramen för nämndens prövningsform, som bl a inte möjliggör upptagning av muntlig bevisning. Nämndens finner dock inte skäl att på av mäklarna anförda grunder, förklara handläggningen av ärendet vilande, utan har valt att ta ärendet till avgörande på föreliggande material.

Mäklarna har i fråga om fördelningen av ansvar dem emellan gjort gällande att det bör ankomma på anmälares att klargöra vem av mäklarna man lägger den anförda kritiken till last. Ansvarsnämnden delar inte denna uppfattning utan anser det alltid ska vara klart vem som är ansvarig mäklare för åtgärder som utförs inom ramen för ett förmedlingsuppdrag, särskilt i det fall flera mäklare är involverade i förmedlingsarbetet och att ansvaret att klargöra detta alltid åvilar fastighetsmäklaren. Ansvarsnämnden är därför kritisk till mäklarnas argumentation i ärendet i denna del, men eftersom mäklarna efter föreläggande från nämnden kommit in med skriftligt förmedlingsuppdrag utvisande vem som varit ansvarig mäklare för den förmedling som skett på uppdrag av säljarbolaget, väljer nämnden att stanna vid ett påpekande om detta. Ansvarsnämnden finner mot bakgrund av innehållet i redovisade uppdragsavtal klart att mäklare W är att anse som ansvarig för samtliga de förmedlingsåtgärder som vidtagits i syfte att förmedla försäljning av fastigheterna från säljarbolaget, medan mäklare M varit ansvarig för det senare uppdraget att medverka till de vidareförsäljningar som var avsedda att ske efter tilltänkt bebyggelse.

Ansvarsnämnden anser frågan om påstådd felaktig datering av köpeavtalen och huruvida tidpunkten för betalning av handpenning angivits till en redan förfluten tidpunkt hänger ihop, så tillvida att frågan om det kan klargöras när köpehandlingarna de facto undertecknats eller inte också blir avgörande för det senare

påståendet om felaktigt angiven betalningstidpunkt för handpenningen. Nämnden kan konstatera att ord står mot ord i fråga om när köpehandlingarna undertecknats, och även om det finns omständigheter som talar för att handlingarna i vart fall inte undertecknats av parterna samma dag, anser sig nämnden inom ramen för sin prövning inte finna det klarlagt att mäklare W medverkat till felaktigt daterade köpehandlingar. Därmed kan det inte heller anses klarlagt att villkoret om betalning av handpenning varit felaktigt, varför kritiken i dessa avseenden inte föranleder några ytterligare åtgärder från nämndens sida. Nämnden vill dock generellt framhålla vikten av att fastighetsmäklaren är vaksam på att dateringen av parternas respektive underskrifter är rättvisande, särskilt då parterna inte är samtidigt närvarande eller någon av dem av något skäl vill avvakta med sin underskrift. Även om det inte är ensamt avgörande för frågan om när ett bindande köpeavtal föreligger kan en missvisande datering leda till onödig tvist mellan parterna.

I ärendet är det vidare ostridigt att något köpekontrakt i original, med båda parternas underskrifter på, inte kommit att upprättas, utan att det upprättade köpekontraktet utväxlats via fax. Anmälaren har gjort gällande att förfaringssättet tillämpats på inrådan från mäklaren medan denne hävdar att det varit anmälares företrädare som var initiativtagare till förfaringssättet och att han för sin del avrått parterna. Mäklaren har även tillagt att parterna nått en överenskommelse att köpebrev i original skulle upprättas när alla parter var samlade.

Ansvarsnämnden anser det vara en självklar utgångspunkt att såväl köpekontrakt som köpebrev ska upprättas i original och förses med båda parternas underskrift – inte minst för att säkerställa att handlingarna kan tjäna som underlag vid ansökan om lagfart, där ingivande av en originalhandling krävs. Det bör därför enligt nämndens uppfattning ankomma på mäklaren att kraftfullt verka för att så sker. Enligt uppgift är också detta något som Mäklarsamfundets jurister framhåller i sin rådgivning till medlemmarna i de fall fråga om överföring av köpekontrakt via fax eller e-post kommer på tal. Man avråder därför regelmässigt mäklaren från ett sådant tillvägagångssätt och framhåller vikten av att informera parterna om de problem som kan uppstå om parterna ändå skulle välja en sådan lösning och en ömsesidigt undertecknad köpehandling sedermera inte kommer till stånd. Nämnden konstaterar att motstridiga uppgifter redovisats från parterna i dessa avseende och då utredningen inte med säkerhet kunna utvisa vad som förevarit finner nämnden inte grund att kritisera mäklare W i denna del.

Inte heller i fråga om påståendet att mäklarna åsidosatt god fastighetsmäklarsed då man biträtt vid försäljning av fastigheterna 10 och 13 till annan köpare i strid med avtalet mellan säljarbolaget och anmälaren, finner nämnden grund att kritisera mäklaren, då det av ingivna handlingar inte gått att närmare utreda vad som förevarit.

I påståendet att mäklare W agerat i strid med god fastighetsmäklarsed genom att på nytt bjuda ut fastigheten 14 sedan hävning skett, kan nämnden inte finna att så skulle vara fallet. Det äger visserligen sin riktighet att köparen av en fastighet i det fall säljaren otillbörligt hävt köpet, har möjlighet att vid domstol kräva fullföljd av köpet, varigenom tvist om den slutliga äganderätten uppstår, men det kan i normalfallet inte anses hindra att förnyade förmedlingsåtgärder vidtas med stöd av det ursprungliga uppdragsavtalet. Ansvarsnämnden finner dock anledning framhålla att mäklaren då han fortsätter vara säljaren behjälplig med att hitta ny köpare, inom ramen för sin upplysningsskyldighet bör informera de spekulanter mäklaren kommer i kontakt med och som överväger ett köp, att tvist med tidigare köpare föreligger.

Sammantaget finner Ansvarsnämnden skäl att uttala viss kritik mot de anmälda mäklarna för att de inte självmant verkat för att klarlägga sitt inbördes förmedlingsansvar, men finner därutöver ingen grund att vidta ytterligare åtgärder i ärendet. Ärendet ska därför avskrivas. (Beslut 2012-03-28)

Fråga om fastighetsmäklarens hantering av budgivning

Anmälararen har varit spekulant på en villafastighet som förmedlats av den anmälda mäklaren. Fastigheten såldes efter budgivning i vilken anmälararen tillsammans med sin hustru deltog, tillsammans med fyra andra spekulanter. Fastigheten kom slutligen att säljas till en annan spekulant.

Av parterna anförda omständigheter

Anmälararen gör gällande att mäklaren inte fullgjort sitt uppdrag på ett etiskt korrekt eller professionellt sätt. De anför att mäklaren inte uppfyllt kraven på rådgivning i den pågående budgivningen, att han undanhållit information och inte agerat opartiskt, vilket lett till att budgivningen avslutats utan att säljaren fått möjlighet att beakta nya bud i den pågående budgivningen och därmed att säljaren kommit att sälja fastigheten till ett lägre pris än vad den hade kunna inbringa.

Budgivningen började den 11 oktober 2011, vilket framgick av mäklarens budgivningslista. Tisdagen den 18 oktober fick de besked om att övriga budgivare hoppat av och att de vunnit med sitt bud på 8,9 miljoner kronor. De hade inte möjlighet att skriva avtal samma kväll eller påföljande dag och enades med mäklaren att träffas påföljande torsdag för att göra detta. Under onsdagen skulle mäklaren förbereda alla papper. – På onsdagen kl 15.00 fick de ett SMS från mäklaren med besked att ett nytt bud inkommit. Vid kontakt med mäklaren fick de veta att han redan på morgonen samma dag fått beskedet att en av de andra spekulanterna fortfarande var intresserad, men informerade inte dem om detta, trots att informationen enligt deras uppfattning var av väsentlig art eftersom de tidigare fått besked att budgivningen var avslutad. De framförde detta till mäklaren per telefon och meddelade även att de ”möter” det andra budet, som var på 9 miljoner och att de var beredda att skriva avtal samma dag. De framförde även att om säljaren inte godtar detta är de beredda att fortsätta budgivningen. Mäklaren lovade då återkomma efter att ha pratat med säljaren. – De avvaktade mäklarens återkommande hela eftermiddagen och kvällen, men han hör inte av sig. Det skedde först efter att de skickat ett SMS till mäklaren med fråga om han hunnit prata med säljaren, på vilket mäklaren via SMS svarat att han inte har något besked än, men det ”lutar åt den andra familjen”. – De skickade då omgående ett SMS med besked att de bjuder 9.050.000 kronor och försökte även nå mäklaren per telefon för att framföra detta. Mäklaren svarade en stund senare via SMS att deras bud var framfört till säljarna, men att de inte vill ta emot det. I fortsatt skriftväxling via SMS angav mäklaren på nytt att han framfört budet men att det inte är han som avgör. – Senare på kvällen får de per telefon kontakt med mannen i säljarfamiljen som då befann sig i Frankrike. Han sa sig inte ha någon information om vad som pågick, men sa att han och hans fru enats om att det var viktigt att allt gick juste till. – Säljaren skickade senare på kvällen ett SMS till dem där han redogjorde för hur de uppfattat situationen. Av säljarens redogörelse framgår att mäklaren hade uppgivit att deras bud på 9 miljoner var deras slutbud – vilket inte stämde.

Mäklaren har i yttrande tillbakavisat den framförda kritiken och anför huvudsakligen följande.

Anmälararen skriver inte alls i sin inlägga att han redan på tisdagen försökte att hjälpa anmälararna att få till stånd ett bindande köp med hjälp av fullmakter, vilket anmälararen avböjde. Detta kan dock intygas av kollegorna på mäklarkontoret och framgår också av citerade SMS-meddelanden som han redovisar i yttrandet. – De slutliga köparna kontaktade honom på onsdagen. De uppgav att de hade ”sovit på saken” och frågade om det var för sent att inkomma med ett nytt bud. Eftersom kontrakt inte var skrivet svarade han att det var okey, varpå dessa inkom med ett bud på 9 miljoner kronor, vilket han omgående meddelade till anmälararen. – Vid kontakt med anmälararen uppgav denne att de var beredda att lägga ett bud på samma nivå, vilket angavs var deras gräns. – Han träffade den blivande köparfamiljen på nytt i fastigheten den 19 oktober för att deras barn skulle få tillfälle att se fastigheten innan ett eventuellt köp. Under den perioden mottog han ett SMS från anmälararen med ett nytt bud på 9.050.000 kronor som han framförde till den närvarande säljarfrun. Hon meddelade att de inte ville ta emot det budet, vilket han då framförde till anmälararen. Han anser sammanfattningsvis att det inte finns någon grund för anmälan.

Båda parter har i kompletterande yttrande i huvudsak vidhållit vad de tidigare anfört. Mäklaren har därutöver till stöd för sin uppgift om säljarna inställning, vidarebefordrat ett mail från säljarna i vilket de bekräftar att alla bud framförts till dem av mäklaren, bl a anmälares bud på 9 miljoner. De bekräftar även att mäklaren framfört anmälares sista bud på 9,050.000 kronor, men att de valde att avsluta affären med den andre budgivaren. De klargör slutligen att de varit väldigt nöjda med hur mäklaren skött försäljningen.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar inledningsvis att det i allt väsentligt saknas formell reglering av hur en budgivning ska gå till. Beträffande förmedlingar där uppdragsavtalet, som i förevarande fall, ingåtts efter den 1 juli 2011, föreskrivs dock numer i Fastighetsmäklarlagen att mäklare är skyldig att upprätta och till köpare och säljare överlämna en förteckning över de anbud som lämnats på fastigheten. Förteckning ska lämnas sedan uppdraget slutförts. Enligt god fastighetsmäklarsed anses mäklaren därtill skyldig att till säljaren redovisa alla spekulanter och deras ev. bud eller annat visat intresse för fastigheten. I övrigt är det säljaren som bestämmer när och till vem fastigheten ska säljas, liksom om en påbörjad budgivning ska fortgå eller avslutas. Mäklaren har ingen skyldighet att hålla kontakt med spekulanterna i budgivningen, även om det är vanligt att detta är ett önskemål från säljaren, som mot den bakgrunden ofta medför att sådan kontakt tas.

Då beslutet att sälja fastigheten inte kan fattas av mäklaren, får denne inte utan att detta sanktionerats av säljaren, förklara för en spekulant att fastigheten är såld, med mindre ett ömsesidigt undertecknat köpeavtal föreligger. I det fall en budgivning avslutas i syfte att parterna ska ingå avtal, är mäklaren alltid skyldig att framföra ev. tillkommande bud till säljaren, så länge köpeavtalet ännu inte undertecknats. Det är även då upp till säljaren att avgöra om det tillkommande budet ska beaktas eller förkastas.

Av omständigheterna i föreliggande ärende kan Ansvarsnämnden inte finna annat klarlagt än att mäklaren i allt väsentligt agerat i enlighet med sina skyldigheter och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed. Nämnden noterar dock att den av mäklaren redovisade budförteckningen som högsta bud anger det bud på 9.000.000 kr som fastigheten slutligen såldes för till annan spekulant än anmälares. Förteckning saknar således det tillkommande bud anmälares lämnat kort före försäljningen och som mäklaren också bevisligen framfört till säljaren.

Nämnden ser anledning erinra om vikten av att samtliga bud redovisas i budförteckningen, men finner utöver detta påpekande inte skäl att vidta ytterligare åtgärder i ärendet.

Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning. *(Beslut 2012-03-28)*

AN 4/2011

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 1 april 2011 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella bostadsrätten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till och med den 30 juni 2011 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan skriftligen avtalades. Provisionen angavs

till 3,00 % köpeskillingen inkl moms. Uppdraget sades skriftligen upp av mäklaren den 12 juli 2012. Som anledning till uppsägningen angavs att uppdragsgivaren ej accepterat en försäljning till mäklarens anvisade kunder. Till uppsägningen bifogades mäklarens spekulantförteckning.

Mäklare B fick den 14 juli 2011 skriftligen i uppdrag att förmedla bostadsrätten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till den 13 oktober 2011 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan avtalades. Provisionen angavs till 3 % på köpeskillingen inkl moms. I avtalet har antecknats att annan mäklare tidigare inte anlåtats för förmedling av objektet. Inga spekulanter som anvisats av annan mäklare har i avtalet undantagits från ensamrätten.

Bostadsrätten överläts via mäklare B till spekulanten X enligt överlåtelseavtal av den 26 juli 2011 för en köpeskillning om 4.000.000 kronor med angivet tillträde enligt överenskommelse, dock senast den 1 oktober 2011. Tillträde kom att ske den 30 september 2011, varvid betalning av köpeskillingen dokumenterades i av mäklaren upprättad likvidavräkning. Mäklare B erhöll förmedlingsprovision med 120.000 kronor inkl moms.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Han fick skriftligen i uppdrag att förmedla den aktuella bostadsrätten den 1 april 2011. Förmedlingsprocessen, innefattande förberedelser, styling, marknadsföring, visningar osv, fortgick därefter och efter flera visningar mottog han bud motsvarande utgångspriset, 3.995.000 kronor, från spekulanten X. Det fanns ett problem att lösa, då bostadsrätten belastades av lån med säkerhet i bostadsrätten som översteg det lämnade budet. Han konsulterade i den frågan en namngiven jurist på Mäklarsamfundet, som rådde honom att försöka förmå säljaren, vars bolag lånat pengar mot pantträtt i bostadsrätten, att avnotera denna pant så att skuldbelastningen med säkerhet i bostadsrätten inte skulle överstiga den tänkta köpeskillingen. Han framförde detta till säljaren som dock inte ville hörsamma förslaget. Vid förnyad konsultation i den därvid uppkomna situationen fick han av samma jurist, rådet att säga upp förmedlingsuppdraget. Detta för att säljaren gjort det omöjligt att förmedla försäljning utan att samtidigt sätta köparen i en svår situation. Uppdraget sades skriftligen upp den 12 juli 2012. – Ett par dagar efter uppsägningen besöktes han på mäklarkontoret av mäklare B som hämtade nycklarna till lägenheten och också fick del av hans spekulantlista. Han påtalade särskilt situationen med pantsättningen och säljarens inställning och att spekulanten X var mycket angelägen att få köpa bostadsrätten. – Under fyra månaders tid hörde han inget om den aktuella bostadsrätten eller om eventuell försäljning. Via en boende i föreningen fick han dock sedermera veta att spekulant X flyttat in och att försäljningen till honom skett direkt efter att han avslutat samarbetet med uppdragsgivaren. – Mäklare B meddelade honom inte att försäljning skett till en spekulant som han anvisat till säljaren. Hans försäljningsupplägg hade kopierats av mäklare B, med samma utgångspris, samma villkor och provisionsnivå. Mäklare B hade dessutom använt hans marknadsföring. Han kontaktade mäklare B för att komma överens om provisionen, varvid mäklare B föreslog att han skulle betala "lön" till honom utan att dra in hans arbetsgivare, vilket inte var aktuellt för arbetsgivaren. Arbetsgivaren förordade istället att mäklare B skulle erhålla 50 % av provisionen, vilket mäklare B inte godtog. Han valde då att inge begäran om prövning av skiljenämnden.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Han anser inledningsvis att det varit det mäklarföretag där mäklare A är verksam, som tidigare varit uppdragstagare, inte mäklare A personligen.

Beträffande omständigheterna har han vidare anfört följande. Säljaren kontaktade honom i mitten av juli månad 2011 och erbjöd honom uppdraget att förmedla försäljning av sin bostadsrätt. Säljaren berättade att han tidigare haft bostadsrätten till försäljning vid det mäklarföretag där mäklare A jobbar. Han hade emellertid några dagar tidigare mottagit en uppsägning av det uppdraget. Vid samtal med säljaren uppgav denne att den anledning till uppsägningen som angivits av mäklare A var helt felaktig. I stället hade säljaren uppfattat att mäklare A varit osäker beträffande den fortsatta handläggningen på grund av att kronofogden framställt krav på betalning ur bostadsrätten. – Sedan säljaren vänt sig till honom kunde han genast konstatera genom förhandlingar med kronofogden att problemen gick att lösa och en försäljning kunde komma till stånd. – Enligt

Mäklarsamfundets allmänna villkor för förmedlingsuppdrag skulle den andre mäklaren äga rätt till förmedlingsprovision vid en försäljning där uppdraget gått vidare till annan mäklare. Här är det dock inte ett normalfall. Istället har mäklare A visat att man inte klarat av att sälja bostadsrätten på grund av okunskap och bristande förmåga. Vid nämnda förhållanden anser han det vore oacceptabelt att tillerkänna mäklare A rätt till förmedlingsprovision oaktat att han tidigare haft kontakt med den slutlige köparen. Till stöd för sin inställning åberopar han intyg från säljaren i vilket denne uppger att försäljningen inte kunde fullföljas av det mäklarföretag där mäklare A är verksam, ”på grund av att lägenheten var inlämnad till försäljning/exekutivt av Kronofogdemyndigheten”.

Båda mäklarna har i kompletterande yttranden i huvudsak vidhållit vad de tidigare anfört. Mäklare A har särskilt anfört att anledningen till uppsägningen varit att uppdragsgivaren saknade samarbetsvilja och på nytt hänvisat till erhållen rådgivning från jurist på Mäklarsamfundet. Han har i den delen även givit in och åberopat intyg från juristen i detta avseende.

Mäklare B har för sin del vidhållit sitt krav att tillerkännas hela provisionen, eftersom någon försäljning inte skulle ha kommit till stånd utan hans medverkan. Han ifrågasätter slutligen om Ansvarsnämnden är rätt forum att uttala sig i saken mot bakgrund av att jurist vid Mäklarsamfundet yttrat sig i ärendet på ett sätt som han anser får tolkas till mäklare A:s fördel.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden vill inledningsvis framhålla att ett mäklaruppdrag är ett personligt uppdrag och att parter i den föreliggande typen av prövning således alltid är de inblandade mäklarna personligen, inte de mäklarföretag där de är anställda eller på annan grund verksamma. Mäklare B:s framförda invändning, som varit att uppfattas som en invändning om fel part, avvisas därför.

Mäklare B har vidare i sin avslutande inlaga till nämnden ifrågasatt att nämnden är rätt forum för prövning av tvisten mot bakgrund av att ett yttrande, utfärdat av jurist vid Mäklarsamfundet, åberopats av mäklare A. Mäklare B har därvid anfört att juristen yttrat sig på ett sätt som får tolkas vara till fördel för mäklare A. Ansvarsnämnden finner mot den bakgrunden även skäl att klargöra att man inte anser denna omständighet varit ägnad att påverka bedömningen i ärendet och därmed inte heller att omständigheten utgjort grund för nämnden att avstå från att pröva saken.

När två fastighetsmäklare parallellt eller efter varandra fått i uppdrag att förmedla en fastighet eller annan bostad, finns risk att båda mäklarna gör gällande rätt till provision efter att en försäljning kommit till stånd. Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Om den efterkommande mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning. Har mäklare B i det enskilda ärendet underlåtit att undanta mäklare A:s spekulanter i sitt förmedlingsuppdrag, bortser Ansvarsnämnden vid sin prövning från den rättsverkan mäklare B:s ensamrätt normalt skulle ha.

Vad gäller rätten till provision enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda

för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutliga köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, anser Ansvarsnämnden slutligen att en fördelning av provisionen får anses skälig.

Ansvarsnämnden noterar att mäklare B i sitt uppdragsavtal antecknat att säljaren upplyst att annan mäklare inte tidigare anlåtats för förmedling av bostadsrätten. Detta trots att det av mäklare B:s egna uppgifter framgår att han vid uppdragstidpunkten upplyst om att om att mäklare A dessförinnan anlåtats av säljaren, men kort dessförinnan erhållit en uppsägning från mäklare A. Ansvarsnämnden noterar vidare att mäklare B erhållit en spekulantlista från mäklare A, men underlåtit att från sin ensamrätt undanta de spekulanter som mäklare A anvisat. Mot den bakgrunden anser nämnden att den fortsatta bedömningen ska ske med bortseende från mäklare B:s ensamrätt.

Vad gäller de båda mäklarnas förmedlingsåtgärder och betydelsen av dessa finner Ansvarsnämnden följande klarlagt. Mäklare A under sin uppdragstid vidtagit flera olika förmedlingsåtgärder och därvid genomfört flera visningar av bostadsrätten, bland annat för spekulanten X, som också via mäklare A lagt ett bud i nivå med begärt pris. För försäljning till det priset krävdes dock att av säljaren pantsatt överhypotek i bostadsrätten kunde hanteras genom att panthavaren - ett av säljaren kontrollerat aktiebolag - förmåddes avstå sin panträtt. Då mäklare A inte lyckades få säljaren att medverka till detta, valde mäklare A efter konsultation av jurist att säga upp uppdraget, utan att någon försäljning kommit till stånd. Uppdraget lämnades därefter till mäklare B, som via säljaren och mäklare A informerades om det intresse spekulanten X visat för bostadsrätten. Såvitt framkommit har mäklare B inte för sin del vidtagit några förmedlingsåtgärder i form av annonsering eller visning av objektet, men på ett sätt som mäklare A inte synes ha förmått, istället medverkat till förhandlingar mellan parterna och med panthavaren, vilka lett till att panthavarens fordran skrivits ner till en nivå där köpeskillingen räckte för att även lösa panträtten i överhypoteket och en överlåtelse till spekulanten X kunde genomföras. Det är således genom mäklare B:s försorg som en slutlig överlåtelse kommit till stånd.

Sammantaget finner nämnden att de huvudsakliga förmedlingsåtgärder som lett till att kontakt skapats mellan säljare och köpare, vidtagits av mäklare A. Denne har dock inte lyckats få en försäljning till stånd inom ramen för sitt uppdrag och själv sagt upp uppdraget med säljaren. Mäklare B har därefter, utan tillkommande förmedlingsåtgärder, vidtagit de tillkommande åtgärder som behövdes för att få en försäljning till stånd mellan säljaren och den av mäklare A anvisade spekulanten X.

Vid en sammanvägning av dessa för ärendet särpräglade omständigheter, finner nämnden skäligt att provisionen delas lika mellan mäklarna. Det antecknas därvid att båda mäklarnas uppdragsavtal förskrivit samma provisionssats.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden fastställer att såväl mäklare A som mäklare B är berättigad en provision om 60.000 inkl moms.. Med hänsyn härtill ska mäklare B till mäklare A betala ett belopp om 60.000 kronor inkl moms

Kostnaden för nämndens prövning, 5.000 kr inkl moms, ska med hänsyn till utgången delas lika mellan mäklarna, innebärande skyldighet att betala 2.500 kr inkl moms vardera. (Beslut 2012-03-28)

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Mäklare A och mäklare B är båda medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna. Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionsvist med mäklare B. Den slutlige köparen har nedan betecknats "spekulanten X".

Bakgrund

Mäklare A fick den 22 februari 2011 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av fastigheten. I uppdragsavtalet angavs att uppdraget gällde med ensamrätt under en tid av tre månader, räknat från dagen då avtalet påtecknats. Eventuell uppsägning skulle ske minst tio dagar före tidsperiodens utgång i annat fall angavs uppdraget vara förlängt på tre månader varje gång.

Provisionen angavs till 4 % av försäljningspriset och att lagstadgad mervärdesskatt tillkommer. Vidare angavs "För den händelse försäljning inte skulle komma till stånd, utgår ingen som helst kostnad för uppdragsgivaren". Det antecknas att det mäklarföretag där mäklare A är verksam angivits som "fastighetsmäklare" i avtalet, som dock undertecknats av mäklare A personligen.

Mäklare B fick den 13 maj 2011 skriftligen i uppdrag att förmedla fastigheten. Uppdraget gällde med ensamrätt från denna dag till den 13 augusti 2011. Om underrättelse om att uppdraget ska upphöra inte meddelats senast 14 dagar före uppdragstidens utgång löper uppdraget efter den ursprungligen avtalade uppdragstiden vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid om 14 dagar.

Provisionen angavs till 2,5 % på köpeskillingen. I avtalet har antecknats att annan mäklare tidigare anlåtats för förmedling av objektet och att de spekulanter som är angivna i bilagda lista och som annan fastighetsmäklare anvisat under sin uppdragstid, inte omfattas av fastighetsmäklarens ensamrätt.

Fastigheten överläts via mäklare B till spekulanten X enligt köpekontrakt av den 19 juli 2011 för en köpeskillning om 2.500.000 kr med angivet tillträde enligt överenskommelse, dock senast den 22 augusti 2011. Tillträde kom också att ske den 22 augusti 2011, varvid köpebrev upprättades. Mäklare B erhöll via intern överföring samma dag, förmedlingsprovision med 62.500 kronor inkl moms.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

På basis av sitt förmedlingsuppdrag har hon presenterat fastigheten på internetsajterna Hemnet.se, bovision.se, skanegardar.se och boligsidensverige.dk. Annonsering i tidskrifter under rubriken "Gårdar" har skett i Sydsvenskan och Skånskan den 13 och 20 mars och den 14 april 2011 samt i Ridsport den 20 mars 2011. Under perioden 16 mars – 5 maj 2011 har prospekt tillställts 25 st namngivna spekulanter. Hon har visat fastigheten vid fyra olika tillfällen bl a för spekulanten X den 18 mars 2011, som också via henne lagt bud på fastigheten, först på 2.600.000 kronor den 18 mars 2011 och senare den 19 maj 2011 på 2.400.000 kronor. Av ingiven mailkorrespondens till vilken hon hänvisat, framgår att säljaren via mail den 10 maj 2011, sa upp uppdraget till utgången av avtalsperioden, den 22 maj 2011. I mail den 12 maj 2011 bekräftade hon uppsägningen till angiven dag. Den 25 maj översände hon komplett prospektbeställarlista, visningslista och budlista till säljaren.

Först sedan fastigheten försålts kontaktades hon av mäklare B med förfrågan om den provision mäklare B avtalat om med säljaren, skulle delas mellan mäklare B och henne. Det framgick att kontakten skedde mot bakgrund av att mäklare B av säljaren fått spekulantlista enligt vilken hon förbehöll sig rätt till provision. – Mäklare B:s provision uppgick till hälften av den provision som hon avtalat om med säljaren. Via mäklarföretaget har faktura skickats till säljaren med yrkande om full provision. Sedan säljaren tillbakavisat kravet har mäklarföretaget via ombud haft viss skriftväxling med säljaren och erbjudit denne att reducera yrkandet till hälften, vilket tillsammans med den provision säljaren redan betalat till mäklare B skulle motsvara

vad säljaren varit skyldig betala enligt mäklare A:s förmedlingsuppdrag. - Efter att företagets jurist skriftväxlat med jurist på Mäklarsamfundet via mail, som rekommenderat att hon ska hänskjuta ärendet till Ansvarsnämnden för bedömning, har hon begärt föreliggande skiljenämndsprövning.

Hon yrkar i första hand att hon ska anses fullt provisionsberättigad men begär även att eventuell jämkning av provisionen gentemot mäklare B också ska bedömas av skiljenämnden. Hon yrkar vidare att nämnden fastställer beslut gällande reducering av förmedlingsprovision genom byte av mäklare.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Säljarna kontaktade honom per telefon i början av maj månad 2011. De berättade att de anlitat det mäklar företag där mäklare A är verksam, för att förmedla deras fastighet. Då det hade gått trögt med försäljningen och inget avslut kommit till stånd, hade de beslutat sig för att byta mäklare. Han talade då om att de måste säga upp sitt förmedlingsuppdrag med mäklare A och även begära en spekulantlista som han kunde få ta del av. Han påtalade att mäklare A eventuellt kunde vara berättigade till provision om försäljning skedde till någon av de kunder som mäklare A anvisat.

Den 13 maj träffade han säljarna på fastigheten för ett intag och gick igenom alla de detaljer han behövde för att kunna sätta igång ett förmedlingsarbete. – Säljaren hade då fått mäklare A:s spekulantlista som de gick igenom tillsammans. Vid genomgång påpekade säljaren att spekulanten X som fanns på listan, inte var mäklare A:s kund från början. De hade talat om för mäklare A att de träffats spekulanten X på en gemensam middag med goda vänner och då han då fattat tycke för fastigheten hade han fått den förevisad för sig genom säljarens försorg. Visningen vid denna tidpunkt ledde dock inte till att något köp blev av. – Han överlämnade ett förmedlingsuppdrag till säljaren som angav bedömt marknadspris och förslag till mäklararvode. Säljaren bad att få tänka över förslaget och att få återkomma sedan mäklare A:s uppdrag gått ut. – Den 24 maj 2011 kontaktades han på nytt av säljaren och efter ett nytt möte erhöll han då ett skriftligt förmedlingsuppdrag och påbörjade sitt förmedlingsarbete. – Han annonserade fastigheten i dagspress, på Hemnet, den egna mäklarkedjans hemsida samt via skyltannonsering i fyra banker i kommunen. Han visade fastigheten vid fyra olika tillfällen för sammanlagt sex spekulanter, däribland spekulanten X, som han visade fastigheten för vid två tillfällen. – Spekulanten X berättade för honom att han tidigare haft kontakt med säljaren direkt och senare även med mäklare A. Spekulanten X berättade även att han först bjudit 2.600.000 kronor men senare ändrat sig till 2.400.000 kronor, vilket han uppgav att han stod kvar vid och inte var beredd att höja.

– Säljaren vidhöll att de ville ha 2.595.000 kronor för fastigheten. Efter många telefonsamtal med parterna och olika förslag från hans sida enades parterna – säljaren och spekulanten X - slutligen om en köpeskilling om 2.500.000 kronor. Han hade då förhandlat fram att en äldre traktor skulle ingå i priset och via sina goda kontakter hos en namngiven bank kunnat erbjuda spekulanten X lån till mycket bra villkor. Säljaren för sin del slapp enligt köpevillkoren bli att göra slutstädning och kunde lämna kvar visst lösöre. Köpekontraktet skrevs under den 19 juli 2011 med tillträdesdag den 22 augusti 2011. – Efter köpet tog han kontakt med mäklare A och berättade att fastigheten sålts till en kund som var antecknad i hennes spekulantlista. Han förklarade att han ville inleda en förhandling med henne om att dela på sin provision då det var en kund hon hade visat fastigheten för som köpt och de båda medverkat till att försäljningen kommit till stånd. Mäklare A återkom efter att ha konsulterat sin jurist och förklarade att hon inte var intresserad av någon delning utan avsåg att kräva säljaren på hela sin avtalade provision. – Han ser anledning att kommentera vissa angivna moment i mäklare A:s förmedlingsuppdrag, bl a angivandet av en juridisk person vid rubriken fastighetsmäklare istället för en fysisk person, att arvodet angivits med tillägg för mervärdesskatt trots att det vid förmedling på uppdrag av konsument ska anges inklusive moms samt att uppdragsavtalet har en automatisk förlängning vid utebliven uppsägning. Han anser även att mäklare A för att undvika oklarheter borde ha tagit in ett förbehåll om att spekulanten X inte omfattades av ensamrätten, då säljaren upplyst henne om detta.

Mäklare B yrkar att han ska få full mäklarprovision enligt sitt förmedlingsuppdrag. Skulle skiljenämnden inte komma till samma slutsats yrkar han på en delning av provision med mäklare A, då även hon lagt ner en del arbete.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden huvuduppgift som skiljenämnd är att bedöma vem av mäklarna A eller B som ska anses berättigad till omtvistad provision alternativt om omständigheterna föranleder det, fördela provisionen mellan mäklarna på sätt nämnden finner skäligt. I de fall nämnden finner särskilda skäl föreligga kan även andra omständigheter som framkommer i ärendet bli föremål för nämndens bedömning och uttalande, även om dessa uttalanden inte är ägnade att påverka beslutet om rätten till provision eller hur en ev. fördelning ska göras.

Nämnden finner i förevarande ärende skäl att inledningsvis uppmärksamma följande.

I mäklare A:s uppdragsavtal är den mäklarfirma där mäklaren är verksam, angiven som Fastighetsmäklare, dvs. som uppdragstagare. Nämnden finner därför skäl att erinra om att ett förmedlingsuppdrag enligt gällande rätt är ett för fastighetsmäklaren personligt uppdrag. En hänvändelse till ett mäklarföretag ska enligt förarbetena till 1984 års mäklarlag ses som en uppmaning till företaget att anvisa uppdragsgivaren en ansvarig fastighetsmäklare, varefter uppdragsförhållandet och de civilrättsliga reglerna i mäklarlagen blir tillämpliga på förhållandet mellan uppdragsgivaren och den anvisade mäklaren. Part på mäklarsidan är således inte mäklarföretaget och det är därför olämpligt att uppdragsavtalet utformas på ett sätt som ger det intrycket.

Av vad som framkommit av handlingarna i ärendet gör nämnden bedömningen att uppdragsgivaren är att se som konsument. Vid förmedling på uppdrag av en konsument är utgångspunkten att överenskommen ersättning till mäklaren inkluderar moms. I uppdragsavtalet vid sådan förmedling ska därför föreskriven procentsats alltid anges inklusive moms och inte som i mäklare A:s uppdragsavtal, med uppgift om att lagstadgad moms tillkommer. Vid förmedling på uppdrag av konsument gäller vidare enligt uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen då uppdraget är förenat med ensamrätt, att tiden för ensamrätt får bestämmas till högst tre månader åt gången och att en överenskommelse om förlängning av ensamrätten får träffas tidigast en månad innan ensamrätten ska upphöra. Ansvarsnämnden konstaterar att mäklare A:s uppdragsavtal inte står i överensstämmelse med denna föreskrift.

Ansvarsnämnden, som inte anser att dessa förhållanden är ägnade att påverka nämndens prövning av rätten till provision i förevarande fall, övergår härefter till att redovisa bedömningen i denna del enligt följande.

När två fastighetsmäklare parallellt eller efter varandra fått i uppdrag att förmedla en fastighet eller annan bostad, finns risk att båda mäklarna gör gällande rätt till provision efter att en försäljning kommit till stånd. Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Om den efterkommande mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning. Har mäklare B i det enskilda ärendet underlåtit att undanta mäklare A:s spekulanter i sitt förmedlingsuppdrag, bortser Ansvarsnämnden vid sin prövning från den rättsverkan mäklare B:s ensamrätt normalt skulle ha.

Vad gäller rätten till provision enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen

för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, anser Ansvarsnämnden slutligen att en fördelning av provisionen får anses skälig.

Ansvarsnämnden noterar att mäklare B i sitt uppdragsavtal antecknat att uppdragsgivaren upplyst om att annan mäklare tidigare anlitats för förmedling av fastigheten. Mäklare B har även noterat att de spekulanter som angivits i "bilagda lista" och som av annan mäklare anvisats under sin uppdragstid, inte omfattas av mäklare B:s ensamrätt. Den lista som hänvisas till har dock inte ingivits i ärendet. Ansvarsnämnden tolkar dock trots detta innehållet i uppdragsavtalet så att nämnden vid den fortsatta bedömningen ska bortse från mäklare B:s ensamrätt ifråga om den försäljning som skett till av mäklare A anvisade spekulanter, innefattande spekulanten X.

Ansvarsnämnden finner klarlagt att mäklare A under sin uppdragstid vidtagit flera olika förmedlingsåtgärder och därvid genomfört flera visningar av fastigheten, bland annat för spekulanten X. Denne har även antecknats i den spekulantförteckning som mäklare A lämnade till säljarna efter att dessa sagt upp uppdraget. Den av mäklare A presenterade utredningen ger även vid handen att spekulanten X under mäklare A:s uppdragstid lagt två bud på fastigheten, som dock inte accepterats av säljaren. Mäklare A:s uppdrag har sedermera sagts upp av uppdragsgivaren utan att någon försäljning kommit till stånd.

Det är härefter även klarlagt att mäklare B vidtagit ett flertal olika förmedlingsåtgärder innefattande annonsering och visningar, varvid också mäklare B visat fastigheten för spekulanten X, detta vid två tillfällen. Nämnden noterar att spekulanten X även via mäklare B framfört bud på fastigheten, vilket då inledningsvis motsvarat det senare av de två buden han tidigare lämnat till mäklare A och som säljaren då på nytt avvisat. Härefter har dock mäklare B genom kontakter med båda parter, där han sökt förmå dem att enas prismässigt, förslagit olika lösningar, som slutligen lett till att parterna kommit överens om ett pris och slutit avtal om köp. Köpet har dokumenterats i av mäklare B upprättat köpekontrakt. Köpet har slutförts med bistånd av mäklare B, som av säljaren erhållit provision i enlighet med nivån i sitt förmedlingsuppdrag.

Nämnden noterar slutligen att det är ostridigt att mäklare B på sätt som Ansvarsnämndens vägledande uttalande anger, kontaktat mäklare A för att om möjligt med denne nå en överenskommelse om fördelning av den erhållna provisionen, men då mäklare A avtalat om en betydligt högre provisionssats än mäklare B, har enighet inte gått att nå.

Efter att ha vägt betydelsen av de olika förmedlingsåtgärder som respektive mäklare vidtagit och bedömt betydelsen av vad som i övrigt förekommit, finner Ansvarsnämnden klarlagt att båda mäklarna i betydande grad medverkat till den överlåtelse som kommit till stånd. Nämnden finner inte skäl att betrakta den enes åtgärder mer avgörande än den andres och bedömer det därför skäligt att tillerkänna vardera mäklaren 50 % av sin avtalade provision.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden fastställer att mäklare A är berättigad till en provision om 62.500 kronor inkl moms och att mäklare B är berättigad till en provision om 31.250 kronor inkl moms. Med hänsyn härtill ska mäklare B till mäklare A betala överskjutande 31.250 kronor inkl moms.

Kostnaden för nämndens prövning, 5.000 kronor inkl moms, ska med hänsyn till utgången delas lika mellan mäklarna, innebärande skyldighet att betala 2.500 kronor inkl moms vardera. (Beslut 2012-03-28)

AN 2/2012

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 28 oktober 2011 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella bostadsrätten. Uppdraget gällde med ensamrätt under en tid om två månader räknat från avtalsdagen och löpte därefter vidare utan ensamrätt tills uppsägning sker. Provisionen angavs till 1,45 % av blivande köpeskillingen inkl moms.

Vid sms-korrespondens mellan mäklare A och uppdragsgivaren i slutet av december klargjorde uppdragsgivaren att man ville "testa med en annan mäklare" efter det förestående nyåret. Någon skriftlig bekräftelse av att uppdraget upphört i anledning av uppdragsgivarens besked har inte förebringats av mäklare A, men av hans egna uppgifter framgår att han klargjort för uppdragsgivaren via sms att en senare försäljning till av honom anvisad spekulant kan leda till provisionsanspråk. Mäklare A har uppgivit att han via mail den 20 december 2011 till mäklare B översänt en spekulantlista innefattande tio spekulanter. De slutliga köparna, spekulanterna X och Y, finns upptagna på listan.

Mäklare B fick den 30 december 2011 skriftligen i uppdrag att förmedla bostadsrätten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till den 1 mars 2012 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan avtalades. Provisionen angavs till 2 % av köpeskillingen inkl moms. I avtalet har antecknats att annan mäklare tidigare har anlitats för förmedling av objektet. Inga spekulanter som anvisats av annan mäklare har i avtalet undantagits från ensamrätten.

Bostadsrätten överläts via mäklare B till spekulanterna X och Y enligt överlåtelseavtal av den 12 januari 2012 för en köpeskillning om 4 375 000 kronor med angivet tillträde enligt överenskommelse, dock senast den 15 februari 2012. Mäklare B har erhållit förmedlingsprovision med 87 500 kronor inkl moms.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Den 28 oktober 2011 skrev han uppdragsavtal med uppdragsgivarna. Avtalet skrevs med ensamrätt i två månader. Efter två ordinarie visningar samt ett antal extra visningar hade han inte fått några bud i paritet med vad uppdragsgivarna ville ha för bostadsrätten. I det skedet gav uppdragsgivaren uttryck för en vilja att gå vidare med en annan mäklarfirma, med motiveringen att det inte verkade som han hade kunder för den aktuella typen av bostadsrätt. – I mitten av december månad fick han ett sms från uppdragsgivaren som frågade om han hade något provisionsanspråk "på någon av de spekulanter du visat lägenheten för". Han svarade att om uppdragsgivaren ville anlita annan mäklare skulle han skicka en spekulantlista till denne och om någon av hans spekulanter skulle köpa lägenheten skulle det kunna bli en förhandling mellan honom och den nya mäklaren. Efter några dagar fick han ett sms med uppmaning att skicka en spekulantlista till mäklare B. Han gjorde också det senare samma dag och fick en stund därefter bekräftat av mäklare B att listan mottagits.

Den 12 januari 2012 blev han kontaktad av mäklare B som berättade att en spekulant som lagt bud på bostadsrätten fanns med på hans spekulantlista, paret X och Y. Den 17 januari fick han ett mail av mäklare B med besked att bostadsrätten sålts till de angivna spekulanterna och till vilken köpeskilling. Han förslog då i mail till mäklare B att han skulle få del av provisionen till ett belopp om 42 500 kr, motsvarande 2/3 av provisionen enligt hans eget uppdragsavtal. Förslaget förkastades av mäklare B. – Då mäklare B tackat nej till hans erbjudande yrkar han full provision enligt sitt uppdragsavtal. Han anser han har rätt till sitt arvode då köparna var på en av hans visningar.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Han bestrider mäklare A:s yrkande och yrkar själv på fullt provisionsanspråk. Han anser det erbjudande mäklare A fått av honom på 25 % av hans erhållna, samt betydligt högre arvode, var generöst, mot bakgrund av mäklare A:s oförmåga att få till stånd en försäljning. Han hänvisar till erbjudande om detta i mail till mäklare A, vilket mäklare A inte besvarat. – Den slutlige köparen vittnar om att hans förmedlingsåtgärder varit de som gjort att affären kommit till stånd samt att mäklare A inte givit inviter till fortsatt prissförhandling då köparna lämnade bud till uppdragsgivaren via mäklare A. Han åberopar ett ingivet mail från köparen till stöd för detta. – Säljaren vittnar om att han varit den drivande i processen och den mäklare som varit den bidragande orsaken till att försäljningen kom till stånd. Han åberopar ett ingivet mail från säljaren som bekräftar detta. – Även budgivare 2 vittnar om samma sak som säljaren. Han åberopar mail från spekulant nr 2 av vilket framgår att spekulanten, som först lade ett bud till på 4 000 000 kr, varit beredd att lägga detta bud även då förmedlingen sköttes av mäklare A. Spekulanten anger att mäklare A inte gjorde något försök att få igång en förhandling. Det gjorde däremot mäklare B, som jobbade betydligt mer aktivt med att få igång en budgivning och de la även ytterligare ett bud på 4 350 000 kr genom mäklare B.

Ansvarsnämndens bedömning

När två fastighetsmäklare parallellt eller efter varandra fått i uppdrag att förmedla en fastighet eller annan bostad, finns risk att båda mäklarna gör gällande rätt till provision efter att en försäljning kommit till stånd. Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

När en mäklare blir uppsagd från sitt uppdrag, är mäklaren enligt FML skyldig att snarast skriftligen bekräfta uppsägningen och även skyldig att upplysa säljaren om att en senare försäljning kan ge mäklaren rätt till ersättning. Enligt god fastighetsmäklarsed ska en sådan information förenas med översändande av en lista på de spekulanter som mäklaren vill göra gällande att han eller hon anvisat till uppdragsgivaren före uppsägningen och ett klagande att en senare försäljning till anvisad kund kan komma att föranleda krav på provision. Om den efterkommande mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning. Har mäklare A i det enskilda ärendet underlåtit att upprätta en spekulantlista kan det läggas mäklare A till last. Har mäklare B underlåtit att undanta mäklare A:s spekulanter i sitt förmedlingsuppdrag, bortser Ansvarsnämnden vid sin prövning från den rättsverkan mäklare B:s ensamrätt normalt skulle ha.

Vad gäller rätten till provision enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen

för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, anser Ansvarsnämnden slutligen att en fördelning av provisionen får anses skälig.

Ansvarsnämnden noterar att mäklare A försummat sin skyldighet att skriftligen bekräfta säljarens uppsägning av uppdraget, medan det framgår att han på uppmaning från säljaren översänt en spekulantförteckning direkt till mäklare B. Då bekräftelse av uppsägningen dock skett via sms bedöms försummelsen i den förstnämnda delen som ringa och utan betydelse för föreliggande prövning.

Ansvarsnämnden noterar vidare att mäklare B i sitt uppdragsavtal antecknat att säljaren upplyst att annan mäklare tidigare anlitats för förmedling av bostadsrätten. Trots detta och trots att mäklare B via säljaren fått en spekulantlista från mäklare A, har mäklare B underlåtit att från sin ensamrätt undanta de spekulanter som mäklare A anvisat. Mot den bakgrunden anser nämnden att den fortsatta bedömningen ska ske med bortseende från mäklare B:s ensamrätt.

Vad härefter gäller de båda mäklarnas förmedlingsåtgärder och betydelsen av dessa finner Ansvarsnämnden följande klarlagt.

Båda mäklarna har var för sig haft i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella bostadsrätten och båda har vidtagit förmedlingsåtgärder som lett till att de kunnat anvisa de slutliga köparna till säljaren. De slutliga köparna har varit med på den spekulantlista som mäklare A på uppmaning skickat till mäklare B, varav följer att mäklare A varit den som först anvisat dessa till säljaren. Mot detta står att det av utredningen i ärendet framkommer att mäklare B varit mer aktiv än mäklare A i syfte att få en överlåtelse till stånd. Sammantaget finner Ansvarsnämnden klarlagt att båda mäklarna i sådan grad medverkat till den slutliga överlåtelser att en fördelning av provisionen framstår som skälig. Nämnden finner skäligt att anse vardera mäklaren berättigade till hälften av sin avtalade provision.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden fastställer att mäklare A är berättigad till 31 719 kronor inkl moms och att mäklare B är berättigad till en provision om 43 750 kronor inkl moms. Oaktat att mäklare B från uppdragsgivaren erhållit 87 500 kr ska mäklare B vid denna utgång till mäklare A betala 31 719 kronor inkl moms. Överskjutande belopp omfattas inte av Ansvarsnämndens avgörande.

Kostnaden för nämndens prövning, 5 000 kr inkl moms, ska delas lika mellan mäklarna, innebärande skyldighet att betala 2 500 kr inkl moms vardera. (Beslut 2012-10-11)

AN 3/2012

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Mäklare A och mäklare B är båda medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 9 mars 2011 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till och med den 8 juni 2011 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan skriftligen avtalades. Provisionen angavs utgå "enligt bifogad prislista, samt med en rabatt om 15 % på arvodet". I det intervall där den slutliga köpeskillingen återfinns angavs provisionen till 2,55 % av köpeskillingen, inkl moms. Med beaktande av den avtalade rabatten skulle mäklare A, vid full rätt till provision enligt sitt avtal i förevarande fall vara berättigad till 83 300 kronor. Uppdraget sades muntligen upp av uppdragsgivaren, vilket skriftligen bekräftades av mäklare A den 19 maj 2011. I bekräftelsen angavs fyra spekulanter, med för- och efternamn. Den slutliga köparens efternamn har då inte blivit korrekt återgivet.

Mäklare B fick den 25 maj 2011 skriftligen i uppdrag att förmedla fastigheten. Uppdraget gällde med ensamrätt från denna dag till den 25 augusti 2011. Om underrättelse om att uppdraget ska upphöra inte meddelats senast 14 dagar före uppdragstidens utgång löper uppdraget efter den ursprungligen avtalade uppdragstiden vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid om 14 dagar.

Provisionen angavs utgå enligt bifogad prislista, vilket i det intervall där den slutliga köpeskillingen återfinns, vid rätt till full provision motsvarar 2,35 % av den slutliga köpeskillingen. I avtalet har antecknats att annan mäklare tidigare anlåtats för förmedling av objektet och att de spekulanter som är angivna i bilagda lista och som annan fastighetsmäklare anvisat under sin uppdragstid, inte omfattas av fastighetsmäklarens ensamrätt. Någon lista är dock inte bilagd uppdragsavtalet.

Fastigheten överläts via mäklare B till spekulanten X enligt köpekontrakt av den 20 juni 2011 för en köpeskillning om 3 500 000 kronor med angivet tillträde enligt överenskommelse, dock senast den 6 juli 2011, då tillträde också kom att ske. Mäklare B erhöll enligt ingiven kvittens, förmedlingsprovision med 82 500 kronor inkl moms.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Under perioden mellan den 9 mars och 19 maj 2011 hade hon förmedlingsuppdrag med ensamrätt. Under denna period hade hon ett flertal visningar. På den fjärde visningen besöktes fastigheten bland annat av spekulanten X, som omedelbart framförde intresse för fastigheten, så att de ville lägga bud på utgångspriset, men först måste tala närmare med sin bank. Det visade sig då att de måste sälja sitt nuvarande hus först och påbörjade detta direkt. Den första kontakten med spekulanten X var via telefon och vid det samtalet uppfattade hon spekulantens efternamn på ett felaktigt sätt. Det är enligt hennes uppfattning detta som sedan lett till den föreliggande skiljetvisten, då hon använt samma felaktiga efternamn även fortsättningsvis i sin spekulantlista. – Under uppdragstiden fick hon bud från andra spekulanter, men då enbart understigande säljarens önskade försäljningspris. Detta medförde att säljarna sa upp hennes förmedlingsuppdrag i förtid den 19 maj 2011, då de var missnöjda med de låga bud de fått genom hennes förmedling. – I flera mail till säljarna omnämnde hon spekulanten X genom att använda hennes förnamn. Hon framhöll då att spekulanten X och hennes sambo ville lägga bud på fastigheten efter att de sålt sitt hus och bad säljarna ha lite tålamod. Säljarna svarade att de ansåg att spekulanten X spillde deras tid och vidhöll att de ville säga upp hennes uppdrag, vilket hon då accepterade och skriftligen bekräftade den 19 maj 2011. Hon framhöll i bekräftelsen att det fanns spekulanter som sagt sig vara intresserade och lagt/ avsåg att lägga bud när uppsägningen skedde. Hon namngav dessa spekulanter och kom då att använda det felaktiga efternamnet på spekulanten X. – Hon kontaktade mäklare B per telefon och nämnde att hon hade en bra kund som troligen skulle komma att lägga ett bud och att dennes namn fanns angiven i den skriftliga bekräftelsen. – Den 31 maj 2001 ringde spekulanten X till henne och meddelade att de nu fått lånelöfte och ville lägga bud på fastigheten. Hon förklarade att hon inte längre hade uppdraget att sälja, utan hänvisade spekulanten att ta kontakt med mäklare B och framföra budet. Budet som var på 3 200 000 kronor, accepteras inte av säljarna, men sedan en ny spekulant klivit in i bilden blev det budgivning som slutligen ledde till att spekulant X och dennes sambo köpte fastigheten för

3 500 000 kronor. – Hon mailade mäklare B och gratulerade till försäljningen samt framförde anspråk på del av provisionen. Hon yrkade att provisionen skulle delas 80/20 till henne, vilket mäklare B avvisade. Mäklare B begärde en fördelning 100/0 till honom istället, med hänvisning till att fastigheten inte sålts till någon som var angiven i bekräftelsen.

– Mäklare B har inte bett att få hennes spekulantlista utan refererat till namnen i hennes bekräftelse.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Han kontaktades av säljarna i mitten av april 2011. De berättade att de hade en villa till försäljning genom mäklare A, att det gick trögt med försäljningen och att de eventuellt ville byta mäklare. Han klagade då att de först måste säga upp uppdraget med den andre mäklaren och begära att få en spekulantlista på vilka kunder den andre mäklaren anvisat, eftersom den andre mäklaren eventuellt kan vara provisionsberättigad om någon av dennes kunder skulle köpa fastigheten. Han talade också om att han skulle undanta den andre mäklarens anvisade kunder från sin ensamrätt – Den 25 maj 2011 tecknade han förmedlingsuppdrag med säljarna och vidtog sedvanliga åtgärder för att starta upp förmedlingsarbetet. – Kort därefter blev han kontaktad av mäklare A som berättade om allt jobb hon lagt ner på sin förmedling och att hon vid den tidpunkten höll på med en budgivning med en av sina kunder. Han avbröt henne och klagade att han endast var intresserad av att få del av hennes spekulantlista, utvisande vilka kunder hon anvisat till säljarna. – Han fick först ingen spekulantlista trots upprepade påstötningar men slutligen fick han och säljarna den begärda listan angiven i den bekräftelse på säljarnas uppsägning av mäklare A som de gjort. Där angavs fyra namngivna kunder utan telefonnummer. – Efter ett antal visningar inleddes en budgivning mellan två intressenter. Ingen av dessa fanns med bland de namn som fanns angivna i mäklare A:s bekräftelse. Fastigheten köptes av den ena av dessa, spekulanten X och dennes sambo. – Han anser att han utfört sitt uppdrag på ett korrekt sätt och iakttagit god fastighetsmäklarsed. Han har informerat säljarna om vad som gäller vid byte av mäklare, undantagit tidigare mäklarens kunder från sin ensamrätt, tagit kontakt med tidigare mäklare för att få ta del av dennes spekulantlista för att undvika provisionstvist och därmed tillvarata uppdragsgivarens rätt att slippa drabbas av två provisioner. – Han anser sig ha rätt till full provision enligt avtalet med uppdragsgivaren.

Ansvarsnämndens bedömning

När två fastighetsmäklare parallellt eller efter varandra fått i uppdrag att förmedla en fastighet eller annan bostad, finns risk att båda mäklarna gör gällande rätt till provision efter att en försäljning kommit till stånd. Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande klagat att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklarens eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

När en mäklare blir uppsagd från sitt uppdrag, är mäklaren enligt FML skyldig att snarast skriftligen bekräfta uppsägningen och även skyldig att upplysa säljaren om att en senare försäljning kan ge mäklaren rätt till ersättning. Enligt god fastighetsmäklarsed ska en sådan information förenas med översändande av en lista på de spekulanter som mäklaren vill göra gällande att han eller hon anvisat till uppdragsgivaren före uppsägningen och ett klagande att en senare försäljning till anvisad kund kan komma att föranleda krav på provision. Om den efterkommande mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning. Har mäklare A i det enskilda ärendet underlåtit att upprätta en spekulantlista kan det läggas mäklare A till last. Har mäklare B underlåtit att undanta mäklare A:s spekulanter i sitt förmedlingsuppdrag, bortser Ansvarsnämnden vid sin prövning från den rättsverkan mäklare B:s ensamrätt normalt skulle ha.

Vad gäller rätten till provision enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, anser Ansvarsnämnden slutligen att en fördelning av provisionen får anses skälig.

Ansvarsnämnden noterar att mäklare A iakttagit sin skyldighet att skriftligen bekräfta säljarens uppsägning av uppdraget, och i denna ange av henne anvisade spekulanter istället för att bifoga en särskild spekulantlista. Tillvägagångssättet i sig föranleder ingen kritik, men det är en brist att enbart spekulanternas för- och efternamn finns angivet, utan annan identifikation, såsom telefonnummer och/eller adress. Ansvarsnämnden finner skäl att påpeka vikten av att den spekulantlista som lämnas till säljaren i anslutning till att mäklare bekräftar en uppsägning, innehåller sådana uppgifter att det är möjligt, både för uppdragsgivaren och efterkommande mäklare, att säkert identifiera de redovisade spekulanterna.

Ansvarsnämnden noterar vidare att mäklare B i sitt uppdragsavtal antecknat att säljaren upplyst att annan mäklare tidigare anlitats för förmedling av fastigheten och att dennes anvisade spekulanter enligt bifogad lista undantagits från ensamrätten. Någon sådan lista har dock inte varit bifogad i den till nämnden ingivna uppdragshandlingen. Även om detta kan vara föranlett av ett förbiseende från mäklare B:s sida vid ingivandet av handlingar till nämnden, kan nämnden inte bortse från det faktum att dokumentationen härvidlag brister. Mot den bakgrunden anser nämnden att den fortsatta bedömningen ska ske med bortseende från mäklare B:s ensamrätt.

Vad härefter gäller de båda mäklarnas förmedlingsåtgärder och betydelsen av dessa finner Ansvarsnämnden följande klarlagt.

Båda mäklarna har var för sig haft i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten och båda har vidtagit förmedlingsåtgärder som lett till att de kunnat anvisa den slutlige köparen till säljaren. Ansvarsnämnden konstaterar att det är inom ramen för mäklare A:s förmedlingsuppdrag som spekulant X intresse för fastigheten har etablerats, vilket i provisionshänseende måste beaktas. Det är också mäklare A som mottar det första budet från spekulant X, även om det inte sker förrän uppdraget övergått till mäklare B. Det kan vidare noteras att det mail som säljarna skickat som svar på spekulant X första bud ställts till båda mäklarna. Det är dock först efter en senare budgivning via mäklare B som det slutliga köpet kommit till stånd vilket även det måste tillmätas betydelse. Sammantaget finner Ansvarsnämnden klarlagt att båda mäklarna i sådan grad medverkat till den slutliga överlåtelsen att en fördelning av provisionen framstår som skälig. Nämnden finner skäligt att anse vardera mäklaren berättigade till hälften av sin avtalade provision.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden fastställer att mäklare A är berättigad en provision om 41 650 kronor inkl moms, varvid den rabatt på 15 % som angivits i mäklare A:s förmedlingsuppdrag beaktats. Ansvarsnämnden fastställer vidare att mäklare B är berättigad till en provision om 41 250 kronor inkl moms enligt villkoren i sitt förmedlingsuppdrag. Då mäklare B avtalat om en lägre provisionssats än mäklare A, kan mäklare B endast åläggas betala

överskjutande del av erhållen provision till mäklare A.

Mäklare B åläggs således till mäklare A betala 41 250 kronor inkl moms.

Kostnaden för nämndens prövning, 5 000 kr inkl moms, ska med hänsyn till utgången delas lika mellan mäklarna, innebärande skyldighet att betala 2 500 kr inkl moms vardera. (*Beslut 2012-10-11*)

AN 4/2012

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Mäklare A och mäklare B är båda medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 26 september 2011 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till och med den 26 december 2011 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättstid dessförinnan skriftligen avtalades. Provisionen angavs till 2,80 % av köpeskillingen inkl moms. Uppdraget hade föregåtts av ett tidigare uppdrag mellan parterna som varit förenat med ensamrätt mellan den 10 maj och 9 augusti 2011. I samråd hade förmedlingsverksamheten avbrutits i augusti månad och legat nere fram till det nya uppdraget lämnades den 26 september 2011. Den 22 december 2011 kom mäklare A överens med uppdragsgivaren om att på nytt avvakta med förmedlingsåtgärder till dess mäklare A återkommit från en semesterresa i början av februari 2012. Vid en telefonkontakt med uppdragsgivaren den 16 januari 2012 fick mäklare A besked om att en skriftlig uppsägning av uppdraget lämnats av uppdragsgivaren på hans kontor den 12 januari 2012. Återkommen från semester den 6 februari 2012 bekräftade mäklare A uppsägningen skriftligen till uppdragsgivaren och bifogade en spekulantlista. Spekulantlistan upptar bl a den slutliga köparen, paret X.

Mäklare B fick den 11 januari 2012 skriftligen i uppdrag att förmedla fastigheten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till den 10 april 2012 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättstid dessförinnan avtalades. Provisionen angavs till 2,80 % av köpeskillingen inkl moms. I avtalet har antecknats att annan mäklare tidigare har anlitats för förmedling av objektet. Inga spekulanter som anvisats av annan mäklare har i avtalet undantagits från ensamrätten.

Fastigheten överläts via mäklare B till paret X enligt köpekontrakt av den 25 januari 2012 för en köpeskillning om 2 795 000 kronor med angivet tillträde enligt överenskommelse, dock senast den 1 maj 2012. Tillträde kom med stöd av tilläggsavtal att tidigare läggas till den 20 april 2012, varvid betalning av köpeskillingen dokumenterades i av mäklaren upprättat köpebrev. Mäklare B erhöll förmedlingsprovision med 78 260 kronor inkl moms.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Förmedlingsuppdrag tecknades inledningsvis för perioden mellan den 10 maj och 9 augusti 2011.

Förmedlingsprocessen ledde då inte till någon köpare som var villig att acceptera säljarens begärda pris och tillträdesdag. I augusti 2011 avbröts marknadsföringen i samråd med säljaren för att återupptas i slutet av september, varvid ett nytt förmedlingsuppdrag tecknades den 29 september 2011 med ensamrätt till den 26 december 2011. Hösten 2011 var fortsatt utan framgång trots överenskommelse med säljaren om ett sänkt utgångspris och möjlighet till tidigare tillträde. Flera intresserade fanns dock, men dessa kunde inte få lånelöfte utan att dessförinnan ha sålt sitt nuvarande boende. Bland dessa fanns paret X. – Den 22 december 2011

enades han och säljarna om att på nytt avvakta med ytterligare marknadsföring i syfte att återuppta den i början av februari då han återkommit från semester. Samtliga då befintliga spekulanter informerades om detta, med uppgift om att huset fortfarande var till salu under tiden. – Den 9 januari blev han kontaktad av paret X med förfrågan om huset fortfarande var till salu, eftersom de nu hade en köpare på sitt dåvarande hus. De uppmanades att kontakt honom så snart de hade ett försäljningsavtal påtecknat på sitt hus, vilket de bekräftade att de skulle göra. De informerades om hans förestående semesterresa, med information om möjligheten att nå honom via telefon och mail även under semestern. Han underrättade säljarna om paret X besked dagen därpå. – När han i mitten av januari var i kontakt med säljarna fick han besked att de den 12 januari 2012 sagt upp hans förmedlingsuppdrag i en skrift som lämnats på hans kontor. Han förklarade att han skulle bekräfta uppsägningen skriftligen så snart han återkommit från sin semester i början av februari. Så skedde den 6 februari varvid han bifogade en spekulantlista till bekräftelsen som han tillställde säljarna. – Några dagar senare ringde han paret X för att meddela att han inte längre hade förmedlingsuppdrag på fastighet och fick då besked att de redan den 25 januari 2012 förvärvat fastigheten via köpekontrakt upprättat av mäklare B. Han fick bekräftat av säljarna att de vidarebefordrat spekulantlistan till mäklare B. – Han förväntade sig härefter en kontakt från mäklare B, men då han inte avhördes, ringde han själv upp mäklare B för att framföra att han hade anspråk på provision, eftersom försäljning skett till en av honom anvisad spekulant. Mäklare B lovade återkomma efter att ha pratat med säljarna, men avhördes inte, varför han skickade ett mail till mäklare B i vilket han gjorde anspråk på 75 % av mäklare B:s erhållna provision. I svar från mäklare B erbjöds han 30 % av provisionen, vilket han inte godtog. – Han yrkar nu 100 % av provisionen med anledning av att han känner sig ignorerad av mäklare B och hans handlande.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Han blev kontaktad av säljarna den 9 januari 2012 med förfrågan om han ville ta hand om förmedlingen av deras hus, vilket han tidigare förmedlat försäljning av när de köpte huset hösten 2004. De förklarade att deras dåvarande mäklare, mäklare A, misslyckats att förmedla försäljning av huset, som han haft uppdrag att göra sedan sommaren 2011. Han förklarade sig villig att åta sig uppdraget och ett förmedlingsuppdrag tecknades med säljarna den 11 januari 2012. Han informerades då om att ensamrätten i uppdraget med mäklare A, hade löpt ut och att uppdraget var muntligen uppsagt. Han påtalade att det skulle göras skriftligen med begäran om att få en spekulantförteckning från mäklare A. – Den 17 januari 2012 marknadsförde han huset på Hemnet med uppgift om visning eftermiddagen den 22 januari 2012. Den 18 januari blev han uppringt av mannen i paret X, som bokade sig för den annonserade visningen. Visning genomfördes också för paret X nämnda dag, varefter de anmälde intresse för köp till utannonserat pris, dock förutsatt att de först kunde genomföra en besiktning. – Köpekontrakt upprättades genom hans försorg, innehållande en öppen besiktningssklausul och undertecknades av parterna den 25 januari 2012. Besiktning utfördes den 6 februari 2012 och då köparna godkände skicket på fastigheten, utväxlades den 7 februari ett tilläggsavtal där hävningsrätten enligt den öppna besiktningssklausulen avtalades bort och köpet förklarades bindande för båda parter. – Den 10 februari 2012 fick han via säljaren den spekulantlista mäklare A upprättat den 6 februari och som säljarna i sin tur erhållit den 7 februari 2012. – Han gör sammanfattningsvis gällande att paret X köp av fastigheten helt beror på hans utförda förmedlingsarbete och att han därmed är berättigad till den provision han erhållit och kvitterat från säljarna.

Ansvarsnämndens bedömning

När två fastighetsmäklare parallellt eller efter varandra fått i uppdrag att förmedla en fastighet eller annan bostad, finns risk att båda mäklarna gör gällande rätt till provision efter att en försäljning kommit till stånd. Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i

uppdraagsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

När en mäklare blir uppsagd från sitt uppdrag, är mäklaren enligt FML skyldig att snarast skriftligen bekräfta uppsägningen och även skyldig att upplysa säljaren om att en senare försäljning kan ge mäklaren rätt till ersättning. Enligt god fastighetsmäklarsed ska en sådan information förenas med översändande av en lista på de spekulanter som mäklaren vill göra gällande att han eller hon anvisat till uppdragsgivaren före uppsägningen och ett klagörande att en senare försäljning till anvisad kund kan komma att föranleda krav på provision. Om den efterkommande mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning. Har mäklare A i det enskilda ärendet underlåtit att upprätta en spekulantlista kan det läggas mäklare A till last. Har mäklare B underlåtit att undanta mäklare A:s spekulanter i sitt förmedlingsuppdrag, bortser Ansvarsnämnden vid sin prövning från den rättsverkan mäklare B:s ensamrätt normalt skulle ha.

Vad gäller rätten till provision enligt fastighetsmäklarlagens regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, anser Ansvarsnämnden slutligen att en fördelning av provisionen får anses skälig.

Ansvarsnämnden noterar att mäklare A visserligen skriftligen bekräftat säljarna uppsägning, men att bekräftelsen upprättats först en knapp månad efter att uppsägningen skett. Fördröjningen har visserligen haft samband med mäklare A:s semesterledighet, men nämnden anser oaktat detta att mäklare A bort ha inrättat sin verksamhet så att en skriftlig bekräftelse med bifogad spekulantlista hade kunnat skickas till säljarna i nära anslutning till att mäklare A fått muntligt besked om uppsägningen den 16 januari 2012. Nämnden erinrar om den lagstadgade skyldigheten i denna del och att detta och tillhandahållandet av en spekulantlista, utgör ett viktigt moment för att om möjligt undvika tvister rörande konkurrerande provisionsanspråk.

Ansvarsnämnden noterar vidare att mäklare B i sitt uppdragsavtal antecknat att säljaren upplyst att annan mäklare tidigare anlitats för förmedling av fastigheten. Det noteras även att mäklare B vid uppdragstidpunkten inte haft del av någon spekulantlista från mäklare A. I den situationen har mäklare B bort agera på det sätt som Ansvarsnämndens vägledande uttalande förordar och själv söka kontakt med mäklare A för att från denne begära kopia av spekulantlista och om kontakt inte kunnat uppnås, generellt undanta de spekulanter A kan anses ha anvisat. I båda dessa delar befinner mäklare B ha brutit, då han istället uppmanat säljarna att begära spekulantlistan och då han i sitt förmedlingsuppdrag inte till någon del undantagit spekulanter från sin ensamrätt. Mot den bakgrunden anser nämnden sammantaget att den fortsatta bedömningen ska ske med bortseende från mäklare B:s ensamrätt. Nämnden vill också erinra om vikten av att en dialog om möjligt etableras mellan mäklarna och att huvudansvaret för detta vilar på mäklare B.

Vad häfter gäller de båda mäklarnas förmedlingsåtgärder och betydelsen av dessa finner Ansvarsnämnden följande klarlagt.

Båda mäklarna har var för sig haft i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten och båda har vidtagit förmedlingsåtgärder som lett till att de kunnat anvisa den slutlige köparen, paret X, till säljarna. Ansvarsnämnden konstaterar att det är genom mäklare A:s förmedlingsuppdrag som paret X initialt fattat intresse för fastigheten bl a genom den visning mäklare A ombesörjt att den kommit till stånd för paret. Det är således mäklare A som varit först med att anvisa den slutlige köparen, vilket måste beaktas i provisionshänseende. Det är också till mäklare A som paret X vänt sig för att för att meddela att de stod i begrepp att sälja sitt dåvarande hus och framföra sitt kvarstående intresse av ett köp samt att det har gått förhållandevis kort tid mellan uppsägningen och det senare köpet. Mot detta står att mäklare A förefaller ha agerat väl passivt när paret X framförde sitt kvarstående intresse, vilket inte kan uteslutas ha haft betydelse för säljarnas val att säga upp mäklare A:s uppdrag. Vad sedan gäller mäklare B:s åtgärder framgår att det är han som genomfört den tillkommande visningen för paret X efter vilken dessa bestämt sig för att köpa fastigheten. Mäklare B har också medverkat vid kontraktsskrivning och närvarat vid besiktning. Även om det inte ska tillmätas avgörande betydelse noteras även att mäklare B förmedlat försäljning av paret X tidigare fastighet.

Sammantaget finner Ansvarsnämnden klarlagt att båda mäklarna i sådan grad medverkat till den slutliga överlåtelsen att en fördelning av provisionen framstår som skälig. Vid en sammanvägning av i ärendet föreliggande omständigheter, finner nämnden skäligt att provisionen delas lika mellan mäklarna. Det antecknas då att båda mäklarnas uppdragsavtal föreskrivit samma provisionsssats.

Ansvarsnämndens avgörande

Ansvarsnämnden fastställer att såväl mäklare A som mäklare B är berättigade till en provision om 39 130 kronor inkl moms. Mäklare B ska därmed till mäklare A betala 39 130 kronor inkl moms.

Kostnaden för nämndens prövning, 5 000 kr inkl moms, ska med hänsyn till utgången delas lika mellan mäklarna, innebärande skyldighet att betala 2 500 kr inkl moms vardera. *(Beslut 2012-10-11)*

AN 5/2012

Fråga om fastighetsmäklares förmedling av förhandsavtal avseende bostadsrätt

Anmälarna, som enligt egen uppgift våren 2011 var i behov av att snabbt hitta en ny bostad på grund av separation från tidigare förhållanden, ingick genom den anmälda mäklaren den 17 maj 2011 ett sk förhandsavtal avseende bostadsrätt som skulle upplåtas i ett blivande radhus. Radhuset var vid den tidpunkten under uppförande på uppdrag av bostadsrättsföreningen och var beläget på Lidingö, Stockholms län. Enligt avtalet förband sig anmälarna att förvärva bostadsrätten vid en kommande upplåtelse och då erlagga en insats på 5 100 000 kronor. Beräknat tillträde skulle enligt avtalet ske i september 2011. Ett belopp om 50 000 kronor deponerades enligt samstämmiga uppgifter hos mäklaren i samband med att förhandsavtalet påtecknades. I avtalet är antecknat att erlagd deposition om 50 000 kronor återbetalas från mäklarens klientmedelskonto per tillträdesdagen. Anmälarna meddelade mäklaren i slutet av juni 2011 att de inte avsåg att fullfölja förhandsavtalet. Sedan föreningen underrättats om detta gjordes försök att hitta annan köpare, men då detta inte lyckats och man konstaterat att anmälarna inte slutligen fullföljt avtalet, hävde föreningen avtalet med anmälarna i början av oktober månad. Man framställde i anslutning därtill skadeståndsanspråk för den skada avtalsbrottet medfört. Anspråket överläts sedermera till det bolag som uppfört radhuset. Då anmälarna inte infriat anspråket har bolaget väckt talan mot anmälarna vid tingsrätten och yrkat skadestånd med drygt 700 000 kr jämte ränta. Handläggning av tvisten pågår alltjämt vid tingsrätten.

Anmälarna gör sammanfattningsvis gällande att mäklaren förfarit felaktigt i sin yrkesutövning eller på annat sätt brutit i sina förpliktelser enligt mäklarlagen eller föreliggande praxis för god mäklarsed.

Mäklaren har bestritt att han åsidosatt god fastighetsmäklarsed vid den aktuella förmedlingen.

Av parterna anförda omständigheter

Anmälarna gör gällande att mäklaren förfarit felaktigt och åsidosatt sina förpliktelser i följande avseenden.

Mäklaren har vid förmedlingen underlåtit att informera dem om att det varit frågan om ett bindande avtal man ingått, som vid frånträdande kunde medföra skadeståndsanspråk vida överstigande det deponerade beloppet, 50 000 kronor. Inför förmedlingen av avtalet klargjorde de att de båda hade ett brådskande behov av en bostad och att det tillträde som var planerat för bostadsrätten låg längre fram i tiden än vad som passade dem, men att de var beredda att riskera de deponerade 50 000 kronorna om de skulle hitta en annan bostad. De var tydliga med att säkerställa med mäklaren att den risk de tog var begränsad till detta belopp. Mäklaren meddelade att så var fallet och underlät att informera om de långtgående juridiska konsekvenser avtalet innebar för dem.

Mäklaren har vidare underlåtit att villkora förhandsavtalet med att de kunde erhålla finansiering för förvärvet. De har senare inte kunnat erhålla finansiering av förvärvet – detta då de, sedan de invaggats i uppfattningen att förhandsavtalet inte innebar större ekonomisk risk än 50 000 kronor – förvärvat en annan bostad. Hade förhandsavtalet villkorats av finansiering hade det stått klart för dem att avtalet förhandsavtalet inneburit en större risk, liksom att de kunnat frånträda avtalet utan risk för skadestånd.

Mäklaren har underlåtit att upprätta en skriftlig beräkning av deras boendekostnad. Hade det skett hade de med säkerhet förstått att förhandsavtalet var bindande i större utsträckning än vad mäklaren meddelat dem.

Mäklaren har vidare underlåtit att – då de meddelat att de frånföll förhandsavtalet – informera dem om att detta kunde komma att medföra betydande skadeståndsanspråk mot dem. Istället invaggande han dem i tron att avtalet upphört och att det deponerade beloppet skulle återbetalas till dem. Mot den bakgrunden förvärvade den ena av anmälarna en annan bostad medan den andre avstod från att avyttra sin dåvarande bostad. Därigenom saknade de möjlighet att fullfölja förhandsavtalet sedan de kommit till insikt om vilka skadeståndsanspråk de kunde komma att drabbas av genom att inte fullfölja avtalet.

Det antecknas avslutningsvis att anmälarna i klagoskriften även framfört skadeståndsanspråk mot mäklaren. Då Ansvarsnämnden inte behandlar anspråk på ersättning redovisas dock inte dessa i protokollet.

Anmälarna har till stöd för anmälan givit in och åberopat ett flertal mail, enligt uppgift till styrkande av att mäklaren inte informerat om innebörden av ett förhandsavtal, att mäklaren hade kännedom om ett förhandsavtals innebörd och att mäklaren inte kände till vilka konsekvenser som anmälarnas besked om att de hoppade av intresseanmälan innebar.

Mäklaren har i yttrande tillbakavisat påståendet att han agerat felaktigt i sin yrkesutövning eller på annat sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Han har dock vitsordat att anmälarna inte erhöll någon skriftlig beräkning av boendekostnaderna, men invänt att detta måste vara att anse som en ringa förseelse. I sak har han anförut följande.

I samband med att anmälarna kontaktade honom och uttryckte intresse för bostadsrätten tillhandahöll han en objektsbeskrivning av bostadsrätten. De blev mycket intresserade och önskade omgående förvärva denna, varför man träffades hemma hos honom för att skriva kontrakt.

I samband med kontraktsskrivningen gick han noggrant igenom förhandsavtalet i dess helhet. Han var extra noggrann vid genomgången då det inte rörde sig om något standardiserat avtal. – Han bestrider att han vid något tillfälle skulle ha påstått att anmälarnas skadeståndsansvar skulle vara begränsat till 50 000 kronor vid ett ev. kontraktsbrott. Av förhandsavtalet framgår klart och tydligt att någon sådan begränsning inte finns. – Han bestrider vidare att anmälarna skulle ha informerat honom om att bostadsrätten var en ”reservbostad” och att

de skulle fortsätta att leta efter en annan bostad. – Vid kontraktsskrivningen diskuterades även anmälarnas finansiella ställning och de uppgav då att finansieringen var ordnad. De hade båda fastigheter som skulle kunna säljas i tid före tillträdet av bostadsrätten och den ena bostaden var därtill obelånad. I och med att han tagit upp frågan om deras finansiering och det i praktiken var uteslutet att de inte skulle kunna finansiera köpet, har han inte åsidosatt god fastighetsmäklarsed i det avseendet. – När anmälarna meddelade att de inte avsåg att fullfölja förhandsavtalet, påtalade han att det kunde komma att leda till skadeståndsansvar. Han informerade även säljaren om deras besked att inte vilja fullfölja avtalet. Han har även fortlöpande hållit anmälarna informerade om hur arbetet med omförsäljningen fortlöpte.

Anmälarna har i genmäle vidhållit att mäklarens underlåtenhet att tillhandahålla en skriftlig beräkning av boendekostnaderna utgör ett brott mot god mäklarsed som inte kan anses som en ringa förseelse. – De uppgifter man lämnat om sina dåvarande fastighetsinnehav och hur belåningen såg ut kan inte anses vara en genomgång av deras finansiella ställning. – De har efter anmälan ingivits, kommit i kontakt med andra spekulanter på bostadsrätter i föreningen. En av dessa har bevittnat att mäklaren även till honom uppgett att det enda han skulle förlora om man hoppade av, var depositionsavgiften på 50 000 kronor. Ett icke undertecknat dokument rubricerat ”påskrift av förhandsavtal” har givits in och åberopats i detta avseende.

Mäklaren har i genmäle vidhållit sin tidigare inställning och i tillägg bestritt att han till andra köpare av bostadsrätter skulle ha uppgivit att de endast kunde förlora 50 000 kronor vid kontraktsbrott. – Påståendet att en boendekostnadskalkyl skulle ha gjort att anmälarna förstått att de skrev på ett bindande avtal med obegränsat skadeståndsansvar faller på sin egen orimlighet.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar inledningsvis att det redan av lydelsen i det avtal anmälarna påtecknat, får sägas klart framgå att det varit fråga om ett bindande avtal, som vid avtalsbrott från anmälarnas sida gav bostadsrättsföreningen rätt att erhålla ersättning för den skada föreningen lider. Stöd i avtalet för att ett ev. skadestånd skulle vara begränsat till 50 000 kronor finns däremot inte. Anmälarnas uppgift att mäklaren muntligen ska ha uppgivit att en sådan ansvarsbegränsning förelegat, kan mot mäklarens bestridande och i strid med avtalets lydelse inte anses fastslagen. Ansvarsnämnden finner mot den bakgrunden inte skäl att kritisera mäklaren på den grunden att han påstås ha underlåtit att informera anmälarna om dessa förhållanden.

Vad gäller frågan om mäklaren brustit i sina åligganden då han underlåtit att villkora avtalet med att anmälarna kunde erhålla finansiering, finner Ansvarsnämnden inte heller här att omständigheterna är sådana att kritik mot mäklaren är befogad, då mäklarens uppgifter om att man diskuterat anmälarnas finansiella ställning och därvid fått sådana besked att det i praktiken framstått som uteslutet att anmälarna inte skulle kunna finansiera köpet, inte kan anses vederlagda.

Anmälarna har vidare klandrat mäklaren för att han underlåtit att upprätta och tillhandahålla en skriftlig beräkning av deras boendekostnad, en sk boendekostnadskalkyl. Skyldighet att fullgöra detta förelåg uttryckligen enligt 18 § i den vid avtalstidpunkten gällande lagen (1995: 400) om fastighetsmäklare. Enligt praxis har visserligen godtagits att mäklaren frångått denna skyldighet om köparen skriftligen avstått från kalkyl, men inte heller något sådant avstående har inhämtats. Mäklaren har därtill medgivit att han åsidosatt sina skyldigheter i detta avseende. Underlåtenheten kan inte anses ringa och mäklaren kan därför inte i detta avseende undgå kritik från Ansvarsnämndens sida. Vilken betydelse avsaknaden av kalkyl i sig kan ha haft för anmälarnas påstående om bristande insikt, att fråga var om ett bindande avtal, finner nämnden inte skäl att ta ställning till, då detta bedöms vara en skadeståndsfråga som inte omfattas av nämndens prövning.

Vad häfter gäller det anmälarna anfört om bristande information från mäklarens sida rörande följderna av deras kontraktsbrott, anser sig Ansvarsnämnden sakna en tillräckligt klar bild av vad som förevarit. Den mailkorrespondens som ingivits ger dock intryck av att mäklaren varit oklar i dialogen med anmälarna i dessa

avseenden. Även om kontraktsbrottet då var ett faktum och konsekvenserna i övergripande termer framgått av texten i det avtal anmälarna undertecknat, borde mäklaren ha reagerat på och mer tydligt ha uppmärksammat anmälarna på att konsekvensen av deras kontraktsbrott är beroende av vilken skada föreningen i förlängningen lider. Någon möjlighet att beloppsmässigt överblicka detta har mäklaren dock svårigen kunnat ha och det kan inte heller uteslutas att han haft visst fog för bedömningen att föreningens skada skulle bli begränsad mot bakgrund av vad tidigare avhopp resulterat i. Det är i ärendet inte heller klarlagt i vad mån mäklaren känt till anmälarnas avsikt att istället omgående förvärva en annan bostad och det innan det säkerställts att radhuset kunnat upplåtas till någon annan förvärvare. I brist på tillräcklig utredning väljer Ansvarsnämnden att stanna vid att generellt uttala att en mäklare i en situation av nu aktuell karaktär bör uppmärksamma kontraktsbrytande part på avtalets föreskrivna skadeståndskonsekvenser.

Ansvarsnämnden beslut

Sammantaget och då Ansvarsnämnden inte har att bedöma påstådd skadeståndsskyldighet, beslutar Ansvarsnämnden att kritisera mäklaren för dennes underlåtenhet att tillhandahålla anmälarna en skriftlig boendekostnadskalkyl, då anmälarna inte förklarat sig avstå från en sådan. Underlåtenheten innebär ett åsidosättande av god fastighetsmäklarsed, men anses inte vara av så allvarlig art att det föranleder ytterligare åtgärd från Ansvarsnämndens sida.

I övriga delar lämnar Ansvarsnämnden ärendet utan vidare åtgärd. (Beslut 2012-10-11)

AN 6/2012

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare B har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare A. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 5 november 2011 skriftligen i uppdrag att förmedla bostadsrätten. Uppdraget gällde med ensamrätt från denna dag till den 2 februari 2012. Om någon av parterna önskar att uppdraget ska upphöra vid utgången av den avtalade giltighetstiden ska han underrätta den andre om saken senast 14 dagar dessförinnan. Om sådan underrättelse inte meddelats, löper uppdraget efter den ursprungligen avtalade giltighetstiden vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid om 14 dagar. Provisionen angavs till 5 procent av köpeskillingen, dock lägst 25 000 kr i båda fallen inklusive moms.

Efter uppsägning från uppdragsgivarens sida har mäklare A skriftligen bekräftat uppsägningen i brev den 4 januari 2012 och bilagt förteckning över anvisade spekulanter, vilken upptar bl a spekulanten X.

Mäklare B fick den 4 januari 2012 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella bostadsrätten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till och med den 4 april 2012 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan skriftligen avtalades. Ersättning till mäklaren utgick enligt avtalet som fast arvode om 37 500 kr inkl. moms.

I avtalet har antecknats att uppdragsgivare upplyst att annan mäklare inte tidigare har anlåtats för förmedling av objektet.

Bostadsrätten överläts via mäklare B till spekulanten X enligt överlåtelseavtal av den 19 januari 2012 för en köpeskilling om 320 000 kr med angivet tillträde senast den 17 februari 2012. Mäklare B har erhållit förmedlingsprovision med ett överenskommet belopp 32 000 kr inkl. moms.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

I början av 2012 blev han kontaktad av uppdragsgivaren, som efter att ensamrättstiden gått ut hos mäklare A, ville anlita honom för att förmedla bostaden. De tecknade uppdragsavtal med ensamrätt, dock utan att undanta den förre mäklarens spekulanter som han nu i efterhand vet att han är skyldig att göra. Saken togs dock upp muntligen med innebörd att i händelse av att en spekulant från den tidigare mäklaren skulle köpa skulle mäklarna sinsemellan komma överens om fördelning av provisionen. – Det arbete man förknippar med det förberedande och genomförande delarna i en fastighetsmäklares arbete tog han sig igenom. Först inför kontraktsskrivningen inkom en spekulantlista från mäklare A. Då köparen återfanns i spekulantlistan uppkom frågan om fördelning av provisionen, vilket också kom fram vid kontakter med mäklare A. Köparen hade aldrig varit på visning av bostaden via mäklare A, utan kommit i kontakt med objektet i tiden mellan uppsägningen av mäklare A och hans inledande marknadsföring. Mäklare A:s arbete har varit att svara i telefon, informera om att hennes uppdrag upphört, notera namn och kontaktuppgifter samt hänvisa kunderna till honom. – Han gör gällande att det är den provision mäklare A avtalat om som ska fördelas, i annat fall skulle mäklare A på ett väsentligt sätt och utan egen insats få fördel av den provision han senare avtalat sig till. Han yrkar att Ansvarsnämnden beslutar fördela provisionen enligt hans ställningstagande.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Hon bestriider mäklare B:s yrkande och yrkar i första hand rätt till full provision ensam. I andra hand yrkar hon att det i händelse av en fördelning är mäklare B:s provision som ska fördelas. – Hon blev i november 2011 tillfrågad om att hjälpa till att förmedla den aktuella bostadsrätten. Uppdragsgivaren hade precis köpet ett hus, varför de bestämde att påbörja förmedlingsarbetet omgående. – Hon genomförde tre öppna visningar, men ingen kom och tittade på objektet. De bestämde att invänta intresseanmälningar, med avsikt att hålla privatvisningar istället. Den 2 januari höll hon en sådan privatvisning för en spekulant som anmält intresse. Efter visningen sökte hon uppdragsgivaren ett flertal gånger utan att lyckas få kontakt. I samband med detta blev hon kontaktad av spekulanten X. Eftersom hon inte lyckats få kontakt med uppdragsgivaren, ansåg hon inte hon kunde boka en visning med denne, utan valde att avvakta kontakt med uppdragsgivaren. Den 4 januari 2012 fick hon ett samtal från uppdragsgivaren som förklarade att hon ansåg det oprofessionellt att inte ha sålt bostadsrätten på sex veckor och att inte ha återkommit efter sista visningen. Uppdragsgivaren meddelade att hon ville säga upp uppdraget. Hon lämnade en skriftlig bekräftelse av uppsägningen, daterad den 4 januari 2012, tillsammans med spekulantlista och lånade nycklar i brevlådan på uppdragsgivarens nya adress. Senare samma dag blev hon kontaktad per telefon av mäklare B, som berättade att han kontaktats av säljaren och ombetts hjälpa till med förmedlingen. Han frågade vad spekulanterna ansett det vara för fel på bostadsrätten och till vilket pris den marknadsförts. Hon uppmanade mäklaren B att samråda med uppdragsgivaren om detta. Hon mailade bekräftelsen på uppsägningen och spekulantförteckningen till mäklare B senare samma dag. – Hon noterade att bostadsrätten kom ut på Internet den 16 januari 2012 med mäklare B som förmedlare och när hon sedan efter ca en vecka upptäckte att den var borta, kontaktade hon bostadsrättsföreningens ordförande som bekräftade att bostadsrätten sålts till spekulant X.

Ansvarsnämndens bedömning

När två fastighetsmäklare parallellt eller efter varandra har fått i uppdrag att förmedla en fastighet eller annan bostad, finns risk att båda mäklarna gör gällande rätt till provision efter att en försäljning kommit till stånd. Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna.

Handlingsplikten åligger i första hand den senare anlitate mäklaren, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en

tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Den senare anlitade mäklaren ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta den först anlitade mäklarens listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

När en mäklare blir uppsagd från sitt uppdrag, är mäklaren enligt Fastighetsmäklarlagen (FML) skyldig att snarast skriftligen bekräfta uppsägningen och även skyldig att upplysa säljaren om att en senare försäljning kan ge mäklaren rätt till ersättning. Enligt god fastighetsmäklarsed ska en sådan information förenas med översändande av en lista på de spekulanter som mäklaren vill göra gällande att han eller hon anvisat till uppdragsgivaren före uppsägningen och ett klargörande att en senare försäljning till anvisad kund kan komma att föranleda krav på provision. Om den senare anlitade mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning. Har en spekulantförteckning i det enskilda ärendet inte kunnat erhållas är alternativet för mäklare B att generellt undanta tidigare mäklarens spekulanter från sin ensamrätt. Har mäklare A underlåtit att upprätta en spekulantlista kan det läggas mäklare A till last. Har mäklare B underlåtit att undanta mäklare A:s spekulanter i sitt förmedlingsuppdrag, bortser Ansvarsnämnden vid sin prövning från den rättsverkan mäklare B:s ensamrätt normalt skulle ha.

Vad gäller rätten till provision enligt FML:s regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutliga köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, anser Ansvarsnämnden slutligen att en fördelning av provisionen får anses skälig.

Ansvarsnämnden har prövat de båda mäklarnas anförda omständigheter i ärendet med utgångspunkt i nämndens vägledande yttrande om konkurrerande provisionsanspråk i AN 1/11.

Ansvarsnämnden noterar inledningsvis att mäklare B i sitt uppdragsavtal antecknat att säljaren upplyst att annan mäklare inte tidigare anlitats för förmedling av bostadsrätten, trots vetskap om att mäklare A dessförinnan hade anlitats. Mäklare B har inte heller undantagit mäklare A:s spekulanter från sin ensamrätt, vare sig generellt eller med hänvisning till mäklare A:s spekulantlista, vilket det ålegat honom att göra. Mot den bakgrunden anser nämnden att den fortsatta bedömningen ska ske med bortseende från mäklare B:s ensamrätt.

Vad häfter gäller de båda mäklarnas förmedlingsåtgärder och betydelsen av dessa finner Ansvarsnämnden följande klarlagt.

Båda mäklarna har var för sig haft i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella bostadsrätten och båda har vidtagit förmedlingsåtgärder som lett till att de kommit i kontakt med spekulant X. Denne har varit med på den spekulantlista som mäklare A upprättat och lämnat till säljaren och även efter telefonkontakt med mäklare B, skickats till denne. Därav följer att mäklare A varit den som först anvisat spekulanten. Ansvarsnämnden

noterar dock att mäklare A:s förmedlingsåtgärder varit relativt begränsade visavi spekulant X, då denne anmält intresse strax innan mäklare A:s uppdrag sades upp och utan att mäklare A fick möjlighet att genomföra någon visning. Mäklare B har enligt vad som framkommit vidtagit sedvanliga förmedlingsåtgärder och varit den som slutfört affären.

Ansvarsnämnden finner klarlagt att båda mäklarna i sådan grad medverkat till den slutliga överlåtelsen att en fördelning av provisionen framstår som skälig.

Med beaktande av förhållandena i ärendet finner nämnden skäligt att anse vardera mäklaren berättigad till hälften av sin avtalade provision. Ansvarsnämnden fastställer mot den bakgrunden att mäklare A är berättigad till 12 500 kr inkl. moms (25 000/2). Hälften av mäklare B:s avtalade fasta arvode på 37 500 kr, skulle motsvara 18 750 kr. Av ingiven kvittens framgår dock att mäklare B endast erhållit 32 000 kr inkl. moms, varav följer att han enligt nämnden bedömning istället är berättigad till en provision om 16 000 kr inkl. moms (32 000/2). Då mäklare A avtalat om en lägre provision än mäklare B, skulle ett åläggande för mäklare B att betala halva sin provision till mäklare A leda till att mäklare A erhölet ett högre belopp än hon enligt beslutad fördelning äger rätt till. Ansvarsnämnden finner därför skäligt att mäklare B istället till mäklare A ska betala hälften av den provision mäklare A befunnits berättigad till. Överskjutande belopp omfattas inte av Ansvarsnämndens avgörande.

Ansvarsnämndens avgörande

Mäklare B ska till mäklare A betala ett belopp om 12 500 kr inkl. moms.

Kostnaden för nämndens prövning, 5 000 kr inkl. moms, ska med hänsyn till utgången delas lika mellan mäklarna, innebärande skyldighet att betala 2 500 kr inkl. moms vardera. (*Beslut 2013-03-18*)

AN 7/2012

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 18 november 2010 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till och med den 17 februari 2011 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan skriftligen avtalades. Provisionen angavs till 2,50 procent på del av köpeskillning upp till 4 500 000 kr och 10 procent på del av köpeskillningen överstigande 4 500 000 kr samt en lägsta provision om 75 000 kr, samtliga belopp inklusive moms.

Efter uppsägning från uppdragsgivarnas sida den 9 mars 2011, bekräftade mäklare A uppsägningen skriftligen samma dag genom notering om detta i en spekulantlista som enligt uppgift skickades till uppdragsgivaren. Spekulantlistan innefattade bl a spekulanten X.

Mäklare B fick den 10 mars 2011 skriftligen i uppdrag att förmedla bostadsrätten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till den 9 juni 2011 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan avtalades. Provisionen angavs till 2,50 procent av köpeskillningen inkl moms. I uppdragsavtalet har utlovats en rabatt med 17 075 kr avseende kostnad för besiktning, Säljaransvar plus och

energideklaration vid bindande kontrakt.

I avtalet har antecknats att annan mäklare tidigare har anlåtats för förmedling av objektet. Inga spekulanter som anvisats av annan mäklare har i avtalet undantagits från ensamrätten.

Fastigheten överläts via mäklare B till spekulanten X enligt köpekontrakt av den 8 april 2011 för en köpeskilling om 4 025 000 kr med angivet tillträde enligt överenskommelse, dock senast den 8 april 2011.

Mäklare B har erhållit förmedlingsprovision, inledningsvis beräknad till 100 625 kr men som med beaktande av avtalad rabatt, utgått med 83 550 kr inkl moms.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Den 18 november 2010 fick han i uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten med ett utgångspris om 4 650 000 kr. Inom ramen för uppdraget bearbetade han marknaden genom sökning i internt spekulantregister samt marknadsföring på både internet och i dagspress. Fastigheten förevisades för att stort antal intressenter inom ramen för hans uppdrag. En av de som förevisades fastigheten var spekulanten X som efter detta meddelade att hon var intresserad av fastigheten och övervägde att lämna bud. Då spekulant X inte återkom direkt efter visningen kontaktade han henne per telefon i början av februari 2011 varvid hon upprepade sitt intresse, men förklarade att hon ville avvakta med att lägga bud. Som skäl till detta vill han minnas var att hon angav att det berodde på hennes arbete. Hon sa sig dock ha för avsikt att återkomma. Då detta inte skedde tog han förnyad kontakt med spekulant X i mitten av februari, varvid hon på nytt uppgav sig vara intresserad men ville invänta besked från sin bank innan hon kunde lämna ett bud på fastigheten. – Innan spekulanten X återkommit med något bud sades uppdraget upp av säljarna. Han bekräftade uppsägningen på sedvanligt sätt och skickade med en spekulantlista med de personer han anvisat under sitt uppdrag. – Säljarna anlätade därefter den 10 mars 2011 mäklare B. Av det förmedlingsuppdrag som träffats mellan säljarna och mäklare B framgår att mäklare B informerats om hans tidigare uppdrag. Oaktat detta har mäklare B inte informerat honom om den förstående försäljningen till spekulanten X, trots att han uttryckligen angivit denne som anvisad intressent. – Mäklare B har vidare tecknat ensamrättsavtal med uppdragsgivaren, utan att undanta de spekulanter som anvisats av honom. Han gör gällande att mäklare B:s agerande är att anse som en avvikelse från Mäklarsamfundets stadgar vad gäller respekt mot en kollega och en avvikelse från god fastighetsmäklarsed. Mäklare B har varit medveten om att annan mäklare anlåtats och att denne mäklare anvisat den slutliga köparen. Trots denna vetskap har mäklare B inte vidtagit någon som helst åtgärd för att undvika en tvist avseende vem som är berättigad till provision.

– Mäklare B har därtill tecknat ensamrättsuppdrag med uppdragsgivaren utan att undanta av honom anvisade spekulanter och därmed utsatt uppdragsgivaren för risk att behöva betala två provisioner.

– Han har anvisat spekulanten X inom ramen för sitt uppdrag och försäljning har skett kort in på upphörandet av hans uppdrag, varför det föreligger orsakssamband mellan anvisningen och det slutliga avtalet. Mäklare B har under inga förhållanden anvisat spekulanten och inte tagit någon kontakt med honom som förste mäklare, trots att köparen fanns angiven i hans spekulantlista.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Hon bestrider mäklare A:s yrkande i dess helhet.

Den 10 mars 2011 ingick hon förmedlingsuppdrag med säljarna avseende den aktuella fastigheten.

Utgångspriset sattes till 3 950 000 kr. Hon var då medveten om att mäklare A tidigare hade haft förmedlingsuppdraget, då med ett utgångspris på 4 560 000 kr. I samband med att mäklare A:s uppdrag upphörde och hon fick uppdraget, överlämnade mäklare A:s assistent en lista över de spekulanter mäklare A anvisat. – Hon vidtog alla normala förmedlingsåtgärder inklusive tidningsannonsering och marknadsföring på Hemnet, vilket resulterade i en budgivning där spekulanten X la det högsta budet och därmed blev slutlig köpare. – Spekulanten X fanns upptagen i mäklare A:s spekulantlista med kommentaren ”ej bestämt sig ännu, avvaktande, en del risker. Fortsätter söka. Bestämmer sig i veckan”. – För rätt till provision krävs orsakssamband mellan mäklarens arbete och det faktum att köpet kommer till stånd. I detta fall finns ett antal

omständigheter som talar emot att orsakssamband föreligger. Mot bakgrund av den citerade noteringen torde mäklare A inte ha påverkat spekulanten X i någon mån och det ifrågasätts om hon lagt något bud under mäklare A:s uppdragstid. – Sedan fastigheten utannonserats av henne till ett lägre utgångspris, inkom spekulant X efter några veckor med ett första bud, i det närmaste en miljon under det utgångspris mäklare A hade åsatt fastigheten. Detta talar för att det var den betydande skillnaden i pris och hennes arbete som ledde fram till köpet. – Hon har upprättat samtliga köpehandlingar och utfört ett komplett förmedlingsarbete och är således berättigad till ersättning för detta. – Beträffande mäklare A:s synpunkter på hennes agerande anför hon följande. Hon undantog visserligen inte uttryckligen de spekulanter som fanns på mäklare A:s spekulantlista från sin ensamrätt, men hon hade en dialog med uppdragsgivarna om betydelsen av spekulantlistan och vad det skulle innebära om någon av de på listan skulle bli köpare. De fick information om att de inte riskerade att belastas av dubbla provisionsanspråk utan att det skulle bli en fråga mellan henne och mäklare A. – Det är mäklare A som utsätter uppdragsgivarna för onödiga påfrestningar genom att rikta anspråk mot dem istället för att kontakta henne.

Mäklare A har i bemötande anfört följande utöver vad som tidigare framförts:

De citerade noteringarna som fanns i spekulantlistan rörande spekulant X utgör bevis för att hans arbete påverkat denne – inte motsatsen som mäklare B vill göra gällande. Att något bud inte lagts från spekulant X sida under hans uppdragstid är oväsentligt för frågan om orsakssamband föreligger för hans vidkommande. Mäklare B:s invändning att ”överlåtelse kom till på skilda villkor varför något orsakssamband inte kan föreligga” är ett naivt sätt att se på förmedlingsprocessen. Han gör gällande att han har rätt till provision då han dels anvisat spekulant X, dels då det föreligger ett starkt orsakssamband med de åtgärder han vidtagit och dels då kontrakt skrevs inom en månad från det att han skiljts från uppdraget.

Ansvarsnämndens bedömning

När två fastighetsmäklare parallellt eller efter varandra har fått i uppdrag att förmedla en fastighet eller annan bostad, finns risk att båda mäklarna gör gällande rätt till provision efter att en försäljning kommit till stånd. Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

När en mäklare blir uppsagd från sitt uppdrag, är mäklaren enligt fastighetsmäklarlagen (FML) skyldig att snarast skriftligen bekräfta uppsägningen och även skyldig att upplysa säljaren om att en senare försäljning kan ge mäklaren rätt till ersättning. Enligt god fastighetsmäklarsed ska en sådan information förenas med översändande av en lista på de spekulanter som mäklaren vill göra gällande att han eller hon anvisat till uppdragsgivaren före uppsägningen och ett klargörande att en senare försäljning till anvisad kund kan komma att föranleda krav på provision. Om den senare anlitade mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning. Har en spekulantförteckning i det enskilda ärendet inte kunnat erhållas är alternativet för mäklare B att generellt undanta tidigare mäklarens spekulanter från sin ensamrätt. Har mäklare A underlåtit att upprätta en spekulantlista kan det läggas mäklare A till last. Har mäklare B underlåtit att undanta mäklare A:s spekulanter i sitt förmedlingsuppdrag, bortser Ansvarsnämnden vid sin prövning från den rättsverkan mäklare B:s ensamrätt normalt skulle ha.

Vad gäller rätten till provision enligt FML:s regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, anser Ansvarsnämnden slutligen att en fördelning av provisionen får anses skälig.

Ansvarsnämnden har prövat de båda mäklarnas i ärendet anförda omständigheter med utgångspunkt i nämndens vägledande yttrande om konkurrerande provisionsanspråk i AN 1/11.

Ansvarsnämnden noterar inledningsvis att mäklare B i sitt uppdragsavtal antecknat att säljaren upplyst att annan mäklare tidigare anlitats för förmedling av fastigheten. Trots detta och trots att det är ostridigt att mäklare B via mäklare A:s assistent fått en spekulantlista utvisande vilka spekulanter mäklare A anvisat, har mäklare B underlåtit att undanta dessa spekulanter från sin ensamrätt, och inte heller tagit initiativ till kontakt med mäklare A, vilket det i båda delarna ålegat henne att göra. Sammantaget anser nämnden därför att den fortsatta bedömningen ska ske med bortseende från mäklare B:s ensamrätt.

Vad i övrigt gäller de båda mäklarnas åberopade åtgärder gör nämnden följande noteringar.

Ansvarsnämnden konstaterar att mäklare A är den som genom sina förmedlingsåtgärder först kommit i kontakt med spekulanten X och genom visningar av fastigheten fått henne intresserad av ett ev köp. Spekulanten X har visserligen inte så länge mäklare A hade uppdraget, förmåtts konkretisera intresset genom att lägga bud på fastigheten, men nämnden noterar att mäklare A gjort upprepade försök i detta avseende och har ingen anledning misstro hans uppgifter om varför spekulanten X valde att avvakta med att lämna bud. Efter det att mäklare A:s uppdrag sagts upp och nytt uppdrag lämnats till mäklare B har den senare vidtagit sedvanliga förmedlingsåtgärder, vilka efter en tid lett till budgivning på fastigheten som spekulanten X slutligen vunnit i konkurrens med en annan spekulant. Mäklare B är den som slutfört affären och medverkat vid kontraktsskrivning. Den slutliga köpeskillingen har bestämts till ett belopp som med drygt 600 000 kr understigit det begära priset då mäklare A hade uppdraget.

Efter att ha vägt betydelsen av de olika förmedlingsåtgärder som respektive mäklare vidtagit och vad som i övrigt förekommit, finner Ansvarsnämnden klarlagt att båda mäklarna i betydande grad medverkat till den överlåtelse som kom till stånd. Nämnden finner inte skäl att betrakta den enes åtgärder mer avgörande än den andres och anser det därför skäligt att tillerkänna vardera mäklare hälften av sin avtalade provision. Ansvarsnämnden finner mot den bakgrunden att mäklare A är berättigad till en provision efter avrundning på 50 312 kr inkl. moms (100 625/2). Hälften av mäklare B:s avtalade och erhållna ersättning uppgår till 41 775 kr inkl. moms (100 625 – 17 075/2). Ansvarsnämnden anser det inte möjligt att ålägga mäklare B att till mäklare A betala mer än hälften av den ersättning mäklare B faktiskt erhållit. Överskjutande belopp omfattas därför inte av nämndens prövning.

Ansvarsnämndens avgörande

Mäklare B ska till mäklare A betala 41 775 kr inkl. moms.

Kostnaden för nämndens prövning, 5 000 kr inkl. moms, ska med hänsyn till utgången delas lika mellan

mäklarna, innebärande skyldighet att betala 2 500 kr inkl. moms vardera. (Beslut 2013-03-18)

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 9 februari 2011 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella bostadsrätten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till och med den 8 maj 2011 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan skriftligen avtalades. Provisionen angavs till 2,80 procent av köpeskillingen inkl. moms, dock lägst 75 000 kr inkl. moms.

Uppdragsgivaren har muntligen sagt upp förmedlingsuppdraget vid besök på mäklarkontoret under den senare delen av maj månad 2011, varvid han erhölet av mäklare A upprättad spekulantlista, i vilken bl. a spekulanten X finns upptagen, med noteringen "visning utförd".

Mäklare B fick den 9 juni 2011 skriftligen i uppdrag att förmedla bostadsrätten. Uppdraget gällde med ensamrätt under en tid om tre månader räknat från avtalsdagen och löpte därefter vidare utan ensamrätt tills uppsägning sker. Provisionen angavs till 2,6 procent av blivande köpeskillingen inkl. moms, dock lägst 24 000 kr. I avtalet saknas uppgift om någon annan mäklare tidigare anlåtats eller inte. Inte heller har några spekulanter som anvisats av annan mäklare i avtalet undantagits från ensamrätten.

Bostadsrätten överläts via mäklare B till spekulanten X och hans hustru enligt köpeavtal av den 8 augusti 2011 för en köpeskillning om 2 600 000 kr med angivet tillträde senast den 1 november förutsatt att betalning då gjorts på sätt som anges i avtalets § 2.

Mäklare B har enligt kvittens erhölet förmedlingsprovision med 65 000 kr inkl. moms.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Han fick den 9 februari i uppdrag att förmedla den aktuella bostadsrätten av dåvarande ägarna. Utgångspriset bestämdes till 2 800 000 kr. Inom ramen för uppdraget bearbetade han marknaden genom sökning på internt spekulantregister samt marknadsföring på internet och i dagspress. Lägenheten förevisades för ett stort antal intressenter under uppdragstiden. En av de som förevisades lägenheten var spekulanten X och hans hustru, som var på visning den 30 april 2011. Spekulanten X förklarade sig intresserad men var inte beredd att lägga något bud i samband med visningen. Då spekulanten inte återkom sökte han honom på telefon vid minst två tillfällen under maj månad och lämnade meddelande på telefonsvarare, dock utan att få någon återkoppling. – Under senare delen av maj månad 2011 sades uppdraget upp av säljaren, varvid han på dennes begäran överlämnade en spekulantlista. I denna fanns bl. a spekulant X upptagen. – Den 6 juli återkom spekulant X till honom via e-post och frågade om bostadsrätten fortfarande var till salu. Det framkom att han varit på tjänsteresa i Kina och varit svår att nå. Det framgick inte huruvida spekulanten nåtts av hans meddelanden eller inte. – Han upplyste spekulanten X om att bostadsrätten skulle komma ut på marknaden igen genom en annan mäklare. Han informerade honom om att han var välkommen att lämna bud också till honom då han anvisats till säljaren under hans uppdragstid. Spekulanten X bad dock istället om att få telefonnumret till säljaren för att diskutera ett ev bud, då han inte var beredd att bjuda det begärda priset på 2 800 000 kr. Han gav honom säljarens telefonnummer och bad honom återkomma. – I november kom det till hans kännedom att köpare av

bostadsrätten var spekulanten X och dennes fru. Han ringde då upp säljaren och fick bekräftat att bostadsrätten sålts med bistånd av mäklare B. Säljaren berättade att de sagt till mäklare B att de haft en mäklare innan och bekräftade att mäklare B också kände till hans spekulantlista samt att hon läst den och fört över namnen i egna anteckningar. – Enligt hans avtal har han rätt till 2,8 procent av köpeskillingen i provision, dock lägst 75 000 kr. Då köpeskillingen blev 2 600 000 kr är hans yrkande den avtalade lägsta provisionen, 75 000 kr. Han gör gällande att han är berättigad till provision då han inom ramen för sitt ursprungliga förmedlingsavtal anvisat spekulant X. Med hänsyn till detta och då försäljning skett så kort efter hans uppdrag upphört och till ett lägre pris föreligger sådant orsakssamband som ska föreligga. Mäklare B har inte heller tagit någon kontakt med honom, trots att han noterat spekulant X i spekulantlistan.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Hon bestrider mäklare A:s yrkande och gör gällande att hon är berättigad till provision.

Hon blev i slutet av maj 2011 kontaktad per telefon av dåvarande ägaren till den aktuella bostadsrätten med förfrågan om hon ville hjälpa dem att sälja bostadsrätten. Säljaren förklarade att de hade lägenheten till försäljning hos en annan mäklare, mäklare A, men att de var väldigt missnöjda med hans insats, tyckte han agerat nonchalant och inte lagt ner tillräcklig energi på förmedlingen. De uppgav att de avsåg att säga upp uppdraget med mäklare A så snart hans ensamrätt gick ut den 9 juni 2011. – Det utgångspris säljarna hade var 2 800 000 kr och de hade via mäklare A fått två bud, på 2 400 000 respektive 2 450 000 kr. De förklarade att de inte accepterade att sälja för de buden. – Hon bestämde med säljarna att hon skulle komma hem till dem då ensamrättstiden för mäklare A gått ut. Hon träffade dem i bostaden den 9 juni då man också tecknade uppdragsavtal. Två visningstider lades ut på internet och angavs i tidningsannonser den 22 och 27 juni 2011. Vid den senare visningen kom bl. a spekulanten X och hans fru på besök. – Det stämmer att spekulant X fanns med på mäklare A:s spekulantlista, men det framkom att han inte hade lagt något bud under mäklare A:s uppdragstid. – Efter visningen la spekulant X den 28 juni 2011 ett bud via henne på 2 450 000 kr vilket hon framförde till säljarna. De accepterade inte budet vilket hon meddelade spekulanten. Efter vidare diskussioner per telefon mellan henne och säljarna lämnade säljarna ett nytt motbud på 2 600 000 kr som hon framförde till spekulanten X. Denne sa sig vilja fundera och återkomma till henne. Det var nu semestertider så alla diskussioner och förhandlingar skedde nu per telefon. – I mitten av juli månad ringde spekulanten X tillbaka till henne och meddelade att säljarnas motbud godtogs. Den 8 augusti 2011 skrevs köpeavtal mellan säljare och köpare. Det var tack vare hennes uppföljning och vilja att parterna skulle enas om ett pris, som lägenheten till slut såldes. – Både säljare och köpare har framfört att de varit missnöjda med mäklare A:s insats. Enligt spekulant X har han inte blivit kontaktad av mäklare A efter hans visningar, vare sig via mail eller via telefon. – Det ska understrykas att köpeskillingen blivit 150 000 kr högre än det bud mäklare A framförde till säljarna. Det är hennes insats som gjort att köp kommit till stånd och det är hon som därmed är den som har rätt till provision.

Mäklare A har i bemötande anfört följande utöver vad som tidigare framförts:

Mäklare B:s subjektiva påstående och hörsägen från säljarna om honom stämmer inte med hur han utfört sitt uppdrag. Det stämmer inte heller att spekulant X inte blivit kontaktad av honom, det är ett påstående som han bestämt tillbakavisar. – Det finns förklaringar till varför de inte kom i kontakt med varandra och de förklaringarna faller helt på spekulant X som inte återkommit till honom efter visningen som han utlovat. – Spekulant X hade befunnit sig på tjänsteresa utomlands efter visningen och när han återkom och noterade att lägenheten var borta från nätet trodde han att lägenheten var såld. När spekulant X sedan fick höra att så inte var fallet blev han kontaktad av honom på nytt. Han berättade då att lägenheten nu låg hos en annan mäklare men att spekulant X fortfarande var "hans spekulant" och att han därför kunde lämna bud via honom. Spekulanten ville dock hellre prata direkt med säljaren och bad att få deras telefonnummer vilket han fick, efter löfte att återkomma. Han återkom dock inte denna gång heller.

Mäklare B har i genmäle anfört följande:

Det som framförts om att säljare och köpare varit missnöjda med hur mäklare A förmedlat försäljningen har

framkommit vid kontakter med dessa. Att spekulant X inte blivit kontaktad av mäklare A framgår även av den maildialog som varit mellan spekulant X och mäklare A, som hon fått del av via spekulant X och givit in i ärendet.

Ansvarsnämndens bedömning

När två fastighetsmäklare parallellt eller efter varandra har fått i uppdrag att förmedla en fastighet eller annan bostad, finns risk att båda mäklarna gör gällande rätt till provision efter att en försäljning kommit till stånd. Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

När en mäklare blir uppsagd från sitt uppdrag, är mäklaren enligt fastighetsmäklarlagen (FML) skyldig att snarast skriftligen bekräfta uppsägningen och även skyldig att upplysa säljaren om att en senare försäljning kan ge mäklaren rätt till ersättning. Enligt god fastighetsmäklarsed ska en sådan information förenas med översändande av en lista på de spekulanter som mäklaren vill göra gällande att han eller hon anvisat till uppdragsgivaren före uppsägningen och ett klargörande att en senare försäljning till anvisad kund kan komma att föranleda krav på provision. Om den senare anlitade mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning. Har en spekulantförteckning i det enskilda ärendet inte kunnat erhållas är alternativet för mäklare B att generellt undanta tidigare mäklarens spekulanter från sin ensamrätt. Har mäklare A underlåtit att upprätta en spekulantlista kan det läggas mäklare A till last. Har mäklare B underlåtit att undanta mäklare A:s spekulanter i sitt förmedlingsuppdrag, bortser Ansvarsnämnden vid sin prövning från den rättsverkan mäklare B:s ensamrätt normalt skulle ha.

Vad gäller rätten till provision enligt FML:s regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, anser Ansvarsnämnden slutligen att en fördelning av provisionen får anses skälig.

Ansvarsnämnden har prövat de båda mäklarnas anförda omständigheter med utgångspunkt i nämndens vägledande yttrande om konkurrerande provisionsanspråk i AN 1/11.

Ansvarsnämnden noterar inledningsvis att mäklare A försummat sin skyldighet att skriftligen bekräfta säljarens uppsägning av uppdraget. Det framgår dock att då mäklare A i samband med att uppdragsgivaren besökte honom på kontoret i det syftet, bekräftade uppsägningen och överlämnade en förteckning över anvisade spekulanter, innefattande spekulanten X. Då uppdragsgivaren på angivet sätt muntligen fått uppsägningen

bekräftad och information om anvisade spekulanter, stannar Ansvarsnämnden vid en erinran om kravet på skriftlig bekräftelse, då bristen i skriftlighet inte bedöms vara av betydelse för prövningen i övrigt.

Ansvarsnämnden noterar vidare att mäklare B, trots att hon var väl medveten om mäklare A:s tidigare uppdrag och fått mäklare A:s spekulantlista från uppdragsgivaren, i sitt senare träffade uppdragsavtal varken antecknat att annan mäklare dessförinnan anlitas eller undantagit någon spekulant från sin ensamrätt. Mot den bakgrunden anser nämnden att den fortsatta bedömningen ska ske med bortseende från mäklare B:s ensamrätt.

Vad härefter gäller de båda mäklarnas förmedlingsåtgärder och betydelsen av dessa finner Ansvarsnämnden följande klarlagt.

Båda mäklarna har var för sig haft i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella bostadsrätten och var för sig vidtagit förmedlingsåtgärder som lett till att de kommit i kontakt med spekulanten X. Denne har varit med på den spekulantlista som mäklare A lämnat till uppdragsgivaren och som mäklare B vidgått att hon fått del av då hon åtog sig uppdraget. Av detta följer att mäklare A varit den som först anvisat den slutlige köparen. Båda mäklarna har genomfört visning av bostadsrätten för spekulanten X och även här har mäklare A varit den som först vidtagit denna förmedlingsåtgärd. Mäklare A har vid försök till uppföljning av spekulanternas intresse, visserligen inte lyckas få klart besked eller uppgift om bud från spekulant X, men nämnden finner inte skäl att betvivla att orsaken till detta varit den tjänsteresa utomlands som spekulanten X visat sig ha varit på. Det framgår vidare att mäklare A senare fått en återkoppling från spekulanten X och att han då lämnat kontaktuppgifter till säljaren eftersom spekulanten förklarat sig vilja ta en direktkontakt med denne. Sammantaget anser Ansvarsnämnden att mäklare A vidtagit ett flertal åtgärder av betydelse för den överlåtelse som slutligen kommit till stånd.

Mot detta står att det av utredningen i ärendet framkommer att mäklare B också vidtagit ett flertal förmedlingsåtgärder i syfte att få en överlåtelse till stånd. Av särskild vikt är att hon efter sin visning av bostadsrätten för spekulanten X, följt upp dennes fortsatta intresse och genom bearbetning av båda parter aktivt medverkat till att parterna slutligen nått en överenskommelse om köp. Hon är också den som slutfört affären och medverkat vid kontraktsskrivning.

Efter att ha vägt betydelsen av de olika förmedlingsåtgärder som respektive mäklare vidtagit och vad som i övrigt förekommit, finner Ansvarsnämnden klarlagt att båda mäklarna i betydande grad medverkat till den överlåtelse som kommit till stånd. Nämnden finner inte skäl att betrakta den enes åtgärder mer avgörande än den andres och anser det därför skäligt att tillerkänna vardera mäklare hälften av sin avtalade provision. Ansvarsnämnden fastställer mot den bakgrunden att mäklare A är berättigad till en provision om 37 500 kr inkl. moms (75 000/2). Hälften av mäklare B:s avtalade provision, 67 600 kr, skulle motsvara 33 800 kr. Av ingiven kvittens framgår dock att mäklare B endast erhållit 65 000 kr inkl. moms. Hälften av detta motsvarar 32 500 kr. Ansvarsnämnden anser det inte möjligt att ålägga mäklare B att till mäklare A betala mer än hälften av den ersättning mäklare B faktiskt erhållit. Överskjutande belopp omfattas därför inte av nämndens prövning.

Ansvarsnämndens avgörande

Mäklare B ska till mäklare A betala 32 500 kr inkl. moms.

Kostnaden för nämndens prövning, 5 000 kr inkl. moms, ska med hänsyn till utgången delas lika mellan mäklarna, innebärande skyldighet att betala 2 500 kr inkl. moms vardera. (*Beslut 2013-03-18*)

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 28 februari 2012 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella bostadsrätten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till och med den 27 maj 2012 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan skriftligen avtalades. Provisionen angavs utgå "enligt mäklarföretagets prislista för bostadsrätter 2012, samt med tillägget att "en rabatt om 10 procent på ovan nämnda prislista utgår + deklaration". I det intervall där den slutliga köpeskillingen återfinns angavs provisionen i prislistan till 4,25 procent av köpeskillingen, inkl. moms.

Vid kontakt med säljaren den 7 juli bestämdes att ta "en paus" i förmedlingsarbetet. En kort tid senare meddelade säljaren att hon avsåg att hyra ut lägenheten. Den 7 augusti kontaktades mäklare A av mäklare B som efterfrågade en spekulantlista. Den 10 augusti 2012 skickade mäklare A en kopia av en skriftlig bekräftelse på uppsägning av uppdraget ställd till säljaren till mäklare B. I bekräftelsen angavs inledningsvis tre namngivna spekulanter med tillägget "...är budgivare och dessa yrkar jag full ersättning för (100procent provision). Övriga spekulanter delar vi lika på (50/50)". Därpå följde en lista med namngivna 15 spekulanter, däribland spekulant X.

Mäklare B fick den 8 augusti 2012 skriftligen i uppdrag att förmedla bostadsrätten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till den 7 november 2012 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan avtalades. Provisionen angavs till 3,50 procent av köpeskillingen, dock med en lägsta provision om 50 000 kr, båda inklusive moms. I avtalet har antecknats att annan mäklare tidigare har anlåtats för förmedling av objektet, kompletterat med en anteckning för hand; "spekulantlista från Bjurfors" som parterna signerat.

Bostadsrätten överläts via mäklare B till spekulanten X enligt överlåtelseavtal av den 13 september 2012 för en köpeskillning om 1 500 000 kr med angivet tillträde enligt överenskommelse, dock senast den 1 oktober 2012. Mäklare B har i enlighet med kvittens erhållit förmedlingsprovision med 52 500 kr inkl. moms.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Förmedlingsuppdrag rörande den aktuella bostadsrätten ingicks den 28 februari 2012 med ett utgångspris på 1 850 000 kr. Förmedlingsprocessen pågick under mars – juli 2012 och inkluderade en utdragen budgivningsprocess med tre olika budgivare. Under den tiden gjordes en justering av det begärda priset till 1 695 000 kr. – Hon hade två privata visningar för spekulant X, den 21 och den 26 mars 2012, varför hon gör gällande att hon anvisat kunden även om bostadsrätten senare såldes via mäklare B. Vid det första tillfället uttryckte spekulant X sitt intresse men förklarade att hon inte visste på vilken nivå hon ville lägga ett bud och att hon tyckte det begärda priset låg högt. Vid det senare tillfället hade ett bud på 1 600 000 kr lämnats av en annan spekulant och när hon informerade om detta sa spekulant X att hon eventuellt skulle återkomma med ett bud. Spekulanten meddelade dock senare att hon trots fortsatt intresse valde att avstå från att lägga bud, för att eventuellt återkomma om det andra budet skulle dras tillbaka. – Den 5 juli meddelade säljaren att hon

ville ta en paus i försäljningsarbetet och några dagar senare att hon funderade på att hyra ut lägenheten istället för att sälja. – Den 7 augusti blev hon kontaktad av mäklare B som upplyste om att hon fått i uppdrag att förmedla försäljning av bostadsrätten och efterfrågade en spekulantlista samt eventuella provisionsanspråk. – Hon kan visa att hon sänt spekulantlista med provisionsanspråk både till uppdragsgivaren och till mäklare B. – Efter att hon via ordföranden i bostadsrättsföreningen fått bekräftat att lägenheten sålts till spekulant X har försök gjorts att via mailkonversation med mäklare B lösa frågan om rätten till provision. Hon yrkar nu på en fördelning av provisionen 50/50.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Säljaren erhöll inte någon bekräftelse av uppsägning eller spekulantlista med anledning av den uppsägning säljaren gjorde av mäklare A:s uppdrag. Dessa handlingar fick säljaren först efter att det genom hennes försorg skrivits köpekontrakt med spekulanten X som köpare. – Uppsägningens utformning tyder på att den är riktad till henne och inte till säljaren eftersom där anges ”övriga spekulanter delar vi lika på 50/50”. – Genom att hon inte fått spekulantlistan i tid har hon inte kunnat ta med i beräkningen att hennes jobb skulle avlönas med bara 50 procent av det hon avtalat om med kunden, vilket agerande är förkastligt, inte minst med tanke på att mäklare A inte lämnat vidare ett bud som spekulant X lämnat. – Hon ifrågasätter utformningen av mäklare A:s spekulantlista där reservation görs för att denna kan komma att kompletteras med ytterligare intressenter som varit på visning. – Hon har i dialogen med mäklare A varit tillmötesgående och erbjudit sig att betala 30 procent av provisionen som hon tycker är fullt relevant och tillräckligt. Hon yrkar i första hand en sådan fördelning och i andra hand en fördelning 50/50.

Ansvarsnämndens bedömning

När två fastighetsmäklare parallellt eller efter varandra har fått i uppdrag att förmedla en fastighet eller annan bostad, finns risk att båda mäklarna gör gällande rätt till provision efter att en försäljning kommit till stånd. Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

När en mäklare blir uppsagd från sitt uppdrag, är mäklaren enligt fastighetsmäklarlagen (FML) skyldig att snarast skriftligen bekräfta uppsägningen och även skyldig att upplysa säljaren om att en senare försäljning kan ge mäklaren rätt till ersättning. Enligt god fastighetsmäklarsed ska en sådan information förenas med översändande av en lista på de spekulanter som mäklaren vill göra gällande att han eller hon anvisat till uppdragsgivaren före uppsägningen och ett klargörande att en senare försäljning till anvisad kund kan komma att föranleda krav på provision. Om den senare anlitade mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning. Har en spekulantförteckning i det enskilda ärendet inte kunnat erhållas är alternativet för mäklare B att generellt undanta tidigare mäklarens spekulanter från sin ensamrätt. Har mäklare A underlåtit att upprätta en spekulantlista kan det läggas mäklare A till last. Har mäklare B underlåtit att undanta mäklare A:s spekulanter i sitt förmedlingsuppdrag, bortser Ansvarsnämnden vid sin prövning från den rättsverkan mäklare B:s ensamrätt normalt skulle ha.

Vad gäller rätten till provision enligt FML:s regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för

uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, anser Ansvarsnämnden slutligen att en fördelning av provisionen får anses skälig.

Ansvarsnämnden har prövat de båda mäklarnas anförda omständigheter med utgångspunkt i nämndens vägledande yttrande om konkurrerande provisionsanspråk i AN 1/11.

Ansvarsnämnden noterar inledningsvis att det framstår som oklart om och i så fall när uppdragsgivaren defacto sagt upp mäklare A:s uppdrag. Av mäklare A:s egen redogörelse framstår det närmast som om mäklare A tolkat beskedet via mail från mäklare B att hon istället anlåtats som mäklare, som bekräftelse på att uppdragsgivaren sagt upp uppdraget. I brist på klara omständigheter kring detta finner Ansvarsnämnden inte skäl att låta frågan om mäklare A snarast skriftligen bekräftat uppsägningen av uppdraget eller inte, påverka den fortsatta bedömningen.

Ansvarsnämnden noterar vidare att mäklare B i sitt uppdragsavtal antecknat att säljaren upplyst att annan mäklare tidigare anlåtats för förmedling av bostadsrätten och också undantagit mäklare A:s spekulanter från sin ensamrätt. Den fortsatta bedömningen ska därför ske med beaktande av att detta undantag omfattar spekulant X.

Ansvarsnämnden noterar slutligen att båda mäklare i ärendet framfört att man anser att en fördelning av provisionen ska ske. Ansvarsnämnden finner inte att det som framkommit om de båda mäklarnas förmedlingsåtgärder eller omständigheterna i övrigt, ger nämnden anledning att göra någon annan bedömning. Parterna har dock haft olika uppfattning om hur fördelningen ska ske, varvid mäklare A yrkat på en fördelning med 50/50 medan mäklare B i första hand yrkat 70/30 till sin fördel och i andra hand godtagit 50/50 av sin provision.

Ansvarsnämnden finner det sammantaget vara skäligt fördela provisionen 50/50, varvid vardera mäklaren tillerkänns hälften av sin avtalade provision. Nämnden fastställer därför att mäklare A är berättigad till en provision om 31 875 kr inkl. moms (63 750/2). Hälften av mäklare B:s avtalade och erhållna ersättning uppgår till 26 250 kr inkl. moms (52 500/2). Ansvarsnämnden anser det inte möjligt att ålägga mäklare B att till mäklare A betala mer än hälften av den ersättning mäklare B faktiskt erhållit. Överskjutande belopp omfattas därför inte av nämndens prövning.

Ansvarsnämndens avgörande

Mäklare B ska till mäklare A betala 26 250 kr inkl. moms.

Kostnaden för nämndens prövning, 5 000 kr inkl. moms, ska med hänsyn till utgången delas lika mellan mäklarna, innebärande skyldighet att betala 2 500 kr inkl. moms vardera. (*Beslut 2013-03-18*)

AN 1/2013

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets

Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 13 september 2011 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till och med den 12 december 2011 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan skriftligen avtalades. Provisionen angavs utgå med 2,7 procent av köpeskillingen dock lägst 65 000 kr inkl. moms. Som utgångspris angavs 2 850 000 kr.

I mail från uppdragsgivaren, daterat den 16 december 2011, sades uppdragsavtalet upp med iakttagande av föreskriven uppsägningstid. Uppsägning bekräftades skriftligen av mäklare A den 21 december 2011, med angivande av två anvisade spekulanter, varav den ena var spekulant X.

Mäklare B fick den 29 juli 2012 skriftligen i uppdrag att förmedla fastigheten. Uppdraget gällde med ensamrätt från denna dag till den 29 oktober 2012. Det föreskrevs vidare att om någon av parterna önskar att uppdraget ska upphöra vid utgången av den avtalade giltighetstiden ska han underrätta den andre om saken senast 14 dagar dessförinnan. Om sådan underrättelse inte meddelats, löper uppdraget efter den ursprungligen avtalade giltighetstiden vidare utan ensamrätt med en ömsesidig uppsägningstid om 14 dagar. Provisionen angavs till 3,65 procent av köpeskillingen, dock lägst 50 000 kr i båda fallen inklusive moms. I uppdragsavtalet upplystes om att annan mäklare, mäklare A, anlätats för förmedling av objektet.

Fastigheten överläts via mäklare B till spekulanten X enligt köpekontrakt av den 18 september 2012 för en köpeskillning om 2 600 000 kr med angivet tillträde enligt överenskommelse, dock senast den 30 november 2012. Mäklare B har enligt kvittens erhållit förmedlingsprovision med 94 900 kr inkl. moms.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Förmedlingsuppdrag tecknades med ensamrätt den 13 september 2011. Förmedlingsprocessen pågick under hösten 2011. Den 27 november var spekulant X på visning och inkom den 1 december med bud, först på 2 100 000 kr och senare samma dag med ett nytt bud på 2 350 000 kr som säljarna båda avvisade. – När han kontaktade uppdragsgivarna för att höra hur de ville att han skulle agera inför julhelgen, fick han besked att de beslutat dra tillbaka försäljningsuppdraget och istället försöka hyra ut fastigheten. De sa därför upp hans uppdrag, vilket han bekräftade skriftligen den 21 december tillsammans med en spekulantlista. – Senare lämnades uppdrag till mäklare B, varefter fastigheten såldes till den av honom anvisade spekulant X. Mäklare B har inte undantagit de av honom anvisade spekulanterna från sin ensamrätt, vilket strider mot Mäklarsamfundets vägledande yttrande. – Vid kontakt med spekulant X den 23 oktober 2012 bekräftar han att de köpt den bostad han visat för dem. Den 26 oktober 2012 kontaktar han mäklare B med förfrågan om hur hon tänkt att provisionen ska fördelas. Mäklare B svarade felaktigt att det var hon som hade rätt till provision och att spekulant X inte ansett sig vara budgivare hos honom.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Företrädare för säljarna, ett dödsbo, kontaktade henne i juli 2012 med anledningen att de ville lämna henne uppdrag att förmedla försäljning av aktuell fastighet. – De berättade att de tidigare lämnat uppdrag till mäklare A men att de varit missnöjda med hans sätt att hantera uppdraget. De upplyste om att de därför sagt upp mäklare A:s uppdrag i december 2011 och funderat en tid på att hyra ut istället. De hade dock nu beslutat sig för att sälja och ville därför anlita henne. – Förmedlingsuppdrag tecknades den 29 juli varvid de spekulanter mäklare A anvisat, undantogs från ensamrätten i enlighet med Mäklarsamfundets vägledande yttrande. Mäklare A:s spekulantlista bilades uppdragsavtalet, varför mäklare A:s påstående om underlåtenhet i den delen

är oriktigt. – Hon vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder, varvid en av de som fanns på mäklare A:s lista, visade intresse för fastigheten. Denne, spekulant X, kom att tillsammans med sin sambo att förvärva fastigheten genom köpekontrakt den 18 september 2012. Köpeskilling uppgick till 2 600 000 kr till skillnad från det bud spekulant X tidigare lämnade via mäklare A, på 2 350 000 kr. Detta bud hade dessutom sedermera återtagits av spekulant X, som enligt egen uppgift inte ansett sig vara budgivare hos mäklare A.

– Säljaren har i mail som hon bifogat, redogjort för sitt missnöje med mäklare A:s förmedling.

Sammanfattningsvis anser hon, likväl som uppdragsgivarna och spekulant X, att mäklare A inte lyckats få spekulant X intresserad och inte heller få parterna att komma överens. Sedan hon fått uppdraget har hon däremot lyckats med detta och därför avböjt förslag att dela på provisionen.

Ansvarsnämndens bedömning

När två fastighetsmäklare parallellt eller efter varandra har fått i uppdrag att förmedla en fastighet eller annan bostad, finns risk att båda mäklarna gör gällande rätt till provision efter att en försäljning kommit till stånd. Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

När en mäklare blir uppsagd från sitt uppdrag, är mäklaren enligt fastighetsmäklarlagen (FML) skyldig att snarast skriftligen bekräfta uppsägningen och även skyldig att upplysa säljaren om att en senare försäljning kan ge mäklaren rätt till ersättning. Enligt god fastighetsmäklarsed ska en sådan information förenas med översändande av en lista på de spekulanter som mäklaren vill göra gällande att han eller hon anvisat till uppdragsgivaren före uppsägningen och ett klargörande att en senare försäljning till anvisad kund kan komma att föranleda krav på provision. Om den senare anlidade mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning. Har en spekulantförteckning i det enskilda ärendet inte kunnat erhållas är alternativet för mäklare B att generellt undanta tidigare mäklarens spekulanter från sin ensamrätt. Har mäklare A underlåtit att upprätta en spekulantlista kan det läggas mäklare A till last. Har mäklare B underlåtit att undanta mäklare A:s spekulanter i sitt förmedlingsuppdrag, bortser Ansvarsnämnden vid sin prövning från den rättsverkan mäklare B:s ensamrätt normalt skulle ha.

Vad gäller rätten till provision enligt FML:s regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad medverkat till att köpet kommit till stånd, anser Ansvarsnämnden slutligen att en fördelning av provisionen får anses skälig.

Ansvarsnämnden har prövat de båda mäklarnas anförda omständigheter med utgångspunkt i nämndens vägledande yttrande om konkurrerande provisionsanspråk i AN 1/11.

Ansvarsnämnden noterar att mäklare B i sitt uppdragsavtal antecknat att säljaren upplyst att annan mäklare – mäklare A som i avtalet angivits med namn – tidigare anlåtats för förmedling av objektet. Vidare har mäklare B i avtalet också undantagit mäklare A:s spekulanter enligt bilagd lista från sin ensamrätt. Den fortsatta bedömningen ska därför ske med beaktande av att detta undantag omfattar spekulant X. Vad härefter gäller de båda mäklarnas förmedlingsåtgärder och betydelsen av dessa finner Ansvarsnämnden följande klarlagt.

Båda mäklarna har var för sig haft i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten och båda har vidtagit förmedlingsåtgärder som lett till att de kunnat anvisa de slutliga köparna till säljaren. De slutliga köparna har varit med på den spekulantlista som mäklare A på uppmaning skickat till mäklare B, varav följer att mäklare A varit den som först anvisat dessa till säljaren. Ansvarsnämnden konstaterar att det intresse hos spekulant X som mäklare A kan ha skapat genom sitt förmedlingsarbete visserligen ledde till två bud från denne, men dessa långt under säljarens begärda pris. Härefter framkommer inte att mäklare A skulle ha vidtagit några ytterligare ansträngningar att ena parterna innan mäklare A:s uppdrag sades upp i slutet av december 2011.

Därefter löper mer än ett halvår innan mäklare B i slutet av juli 2012 får ett nytt förmedlingsuppdrag och ytterligare tid under sommaren/hösten 2012 då mäklare B vidtar sedvanliga förmedlingsåtgärder. Först i september 2012 ingås köpekontrakt mellan uppdragsgivarna och spekulant X. Köpeskillingen bestäms då till ett belopp som med 250 000 kr överstiger det bud mäklare A tidigare kunnat förmedla. Ansvarsnämnden finner mot den beskrivna bakgrunden, främst den långa tid som förflutit, inte att sådant orsakssamband som krävs för rätt till provision föreligger mellan mäklare A:s förmedlingsåtgärder och dennes anvisning av spekulant X å ena sidan och det senare genomförda köpet å den andra. Däremot befinns samtliga förutsättningar för rätt till provision vara uppfyllda beträffande mäklare B. Ansvarsnämnden anser därför inte att fördelning av provisionen mellan de två mäklarna ska ske, utan fastställer att mäklare B är berättigad till hela den provision hon avtalat om med säljaren och också erhållit.

Ansvarsnämndens avgörande

Mäklare B är inte skyldig utge någon del av sin erhållna provision till mäklare A

Kostnaden för nämndens prövning, 5 000 kr inkl. moms, ska med hänsyn till utgången, i sin helhet betalas av mäklare A. *(Beslut 2013-03-18)*

AN 2/2013

Fråga om fastighetsmäklares skyldighet att vidarebefordra information från säljaren om kommunens planer att anlägga strandpromenad över den förmedlade tomten till den blivande köparen.

Anmälarna anlätade den anmälde fastighetsmäklaren för förmedling av den aktuella fastigheten, belägen i Stockholmsområdet, sommaren 2011. Av den upprättade objektbeskrivningen framgår att fastigheten bestod av en drygt 4000 kvm stor sjötomt med egen sandstrand, en huvudbyggnad i suterräng, en större sjöbod, ett brygghus samt ett antal ytterligare komplementbyggnader. Genom mäklarens förmedling överläts fastigheten i oktober 2011 till köparen med ett avtalat tillträde den 1 februari 2012. Handpenning motsvarande 10 procent av köpeskillingen betalades av köparen, från vilken mäklaren senare erhölet avtalad provision.

Innan tillträde kom att ske hävde köparen den 12 januari 2012 köpet. Köparen gjorde gällande att fastigheten

var behäftad med fel med hänvisning till ”pågående planer att ta fram en detaljplan över området”, mer konkret bestående i att kommunen hade planer att anlägga en strandpromenad över tomten.

Anmälarna motsatte sig hävningsförklaring vilket föranledde köparen att väcka talan i saken vid tingsrätt. Anmälarna väckte även för sin del genkärsmål mot köparen med begäran om fullföljd av köpet. Innan tingsrätten kommit att döma i målet ingick parterna en förlikning med innebörd att köpet inte längre skulle vara gällande dem emellan och att anmälarna skulle återbetala huvuddelen av handpenningen till köparen. En mindre del ägde dock anmälarna behålla. Parterna skulle vidare var för sig svara för sina rättegångskostnader och återkalla sin respektive talan i målet.

Redan i samband med att anmälarna fått köparens hävningsförklaring var de i muntlig kontakt med mäklaren och framställde även en skriftlig reklamation rörande mäklartjänsten. Anmälarna anförde att de inför överlåtelsen upplyst mäklaren såväl om detaljplanearbetet i allmänhet som att det vid den tidpunkten förelåg ett förslag på strandpromenad som anmälarna aktivt motarbetat och att mäklaren bort vidarebefordra denna information till köparen inom ramen för sin upplysningsplikt enligt 16 § fastighetsmäklarlagen.

Av parterna anförda omständigheter

Anmälarna gör i huvudsak gällande följande: Det finns en lagreglerad god fastighetsmäklarsed som mäklaren har att följa vid utförandet av sitt uppdrag. Av den seden följer att mäklaren har en upplysningsskyldighet gentemot köparen som omfattar alla de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen och som mäklaren har tillgång till. Bestämmelser beträffande eventuella planbeslut som berör fastigheten hör till dessa. – De har i förevarande fall informerat mäklaren om kommunens planer med en strandpromenad. De har utgått ifrån att mäklaren vidarebefordrat de uppgifter till spekulanter som han fann vara av betydelse. Det har dock framkommit att han valt att inte informera köparen om de kommunala planerna. Mäklaren har därigenom brutit mot sin lagstadgade upplysningsplikt. Detta gjorde han av, åtminstone, oaktsamhet på ett sätt som inte kan anses ha varit ringa.

Mäklaren har genom sitt ombud erkänt att han tagit emot informationen men påstått att anmälarna på fråga skulle ha svarat att kommunens planer inte var något han som skulle informera köparen om. Påståendet att frågan skulle ha besvarats på det sättet bestrids men är utan betydelse för bedömningen av mäklarens ansvar. Mäklaren har oavsett vilket haft att självständigt bedöma omfattningen av sin upplysningsplikt och fullgöra denna.

Mäklarens underlåtenhet att informera om de kommunala planerna har fått som direkt följd att de tvingats in i en tvist med köparen och medfört att de varit tvungna att förlikas på grund av det oklara rättsläget. Agerandet har orsakat dem ekonomisk skada, varför de yrkar skadestånd med i anmälan angivet belopp. De begär att Ansvarsnämnden vidtar de åtgärder som nämnden finner lämpligt.

Mäklaren tillbakavisar den kritik anmälarna riktar mot honom och anför i huvudsak följande:

Det är klarlagt att anmälarna i mycket korta ordalag nämnt att kommunen hade en vision om att göra en strandpromenad. Han frågade anmälaren om han skulle informera spekulanterna om detta men fick till svar att det aldrig kommer bli någon strandpromenad, vidare att det enbart var 10 meter mellan ett grannhus och vattnet och att han, anmälaren, själv nyligen köpt stranden och vattenområdet utanför av kommunen. Några beslut fanns inte och inte ens någon detaljplan, vilket han kontrollerade med kommunen. Vid den kontakten nämndes inget om någon strandpromenad. – Han uppfattade det hela som en vision som inte skulle bli av. – Anmälaren godkände den av honom framtagna objektsbeskrivningen. I den sades inget om någon strandpromenad. – Upplysningsvis har det nu, två år efter köpet, inte fattats några beslut i saken, så något fel i fastigheten finns inte.

Ansvarsnämndens bedömning

Det antecknas inledningsvis att Ansvarsnämnden inte har att bedöma frågan om eventuellt skadeståndsansvar

för mäklaren då detta inte omfattas av nämndens prövning.

I frågan om mäklaren agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed och fastighetsmäklarlagens bestämmelser i övrigt gör nämnden följande bedömning.

Fastighetsmäklaren har inte någon generell skyldighet att mera ingående undersöka den förmedlade fastighetens faktiska skick. Inte heller har mäklaren någon undersökningsplikt rörande eventuella rådighetsinskränkningar som kan framkomma vid kontroll av plan- och byggnadsbestämmelser. Däremot har mäklaren en skyldighet att upplysa köparen om fel som han känner till. Denna upplysningsskyldighet omfattar samtliga uppgifter som kan antas vara av betydelse för köparen (jfr RÅ 2006 ref 53). Enligt god fastighetsmäklarsed har mäklaren sålunda upplysningsplikt inte bara såvitt avser fastighetens skick, utan mäklaren är även skyldig att upplysa om andra förhållanden som kan antas vara av betydelse för köparen, t.ex. om innehållet i och planerade ändringar av de plan- och byggbestämmelser som mäklaren känner till (jfr prop. 2010/11:15 sid 57).

Ansvarsnämnden gör mot bakgrund av det anförda bedömningen att det ålegat den anmälda mäklaren att informera köparen om de uppgifter mäklaren bevisligen fått om kommunens planer att anlägga en strandpromenad över fastigheten. Anmälarens eventuella uppgift till mäklaren att planerna enbart varit en vision som inte mäklaren behövde informera om – en uppgift som i sig varit tvistig i ärendet – har enligt Ansvarsnämndens mening inte medfört något undantag eller på annat sätt påverkat mäklarens upplysningsskyldighet i förhållande till köparen. Mäklaren har alltså haft att göra en självständig bedömning av informationen. En sådan bedömning borde ha lett till slutsatsen att informationen kunde antas vara av betydelse för en köpare och att den därmed omfattades av mäklarens upplysningsplikt.

Ansvarsnämnden finner sammantaget att mäklaren, i vart fall av oaktsamhet, brustit i sin upplysningsskyldighet och därmed också åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämnden finner inte åsidosättandet så allvarligt att det föranleder några ytterligare åtgärder från Ansvarsnämndens sida. (*Beslut 2013-11-18*)

AN 1/2014

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i Reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 26 mars 2013 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till och med den 25 juni 2013 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan skriftligen avtalades. Provisionen angavs utgå med 4.75 procent av köpeskillingen dock lägst 35 000 kr inkl. moms. Som utgångspris angavs 795 000 kr.

Sedan uppdragsgivaren vid telefonkontakt med mäklaren muntligen sagt upp uppdraget bekräftade mäklaren den 1 oktober 2013 skriftligen uppsägningen att upphöra efter avtalad uppsägningstid. I bekräftelsen angavs då anvisade spekulanter. Under uppsägningstiden anvisade mäklaren ytterligare en spekulant och kompletterade

därför sin bekräftelse med uppgift om denne den 10 oktober 2013.

Mäklare B fick den 14 oktober 2013 skriftligen i uppdrag att förmedla fastigheten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till och med den 13 januari 2013 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan skriftligen avtalades. Provisionen angavs utgå med 5 procent av köpeskillingen inkl. moms. Som utgångspris angavs 850 000 kr.

I uppdragsavtalet upplystes om att annan mäklare anlits för förmedling av objektet och att ensamrätten inte gällde för de spekulanter som angivits i bifogad spekulantförteckning.

Fastigheten överläts via mäklare B till spekulanten X enligt köpekontrakt av den 17 oktober 2013 för en köpeskillning om 865 000 kr med angivet tillträde 2013-10-21, eller annat datum enligt överenskommelse. Mäklare B har enligt kvittens erhållit förmedlingsprovision med 43 250 kr inklusive. moms.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Fastigheten togs in tidig vår 2013 och förmedlingen handlades på sätt som framgått av ingiven mäklarjournal. Under våren och sommaren fanns litet köpintresse för fastigheten och den 1 oktober 2013 lämnade uppdragsgivaren in en uppsägning av uppdraget, varmed uppdraget upphörde den 10 oktober. Under uppsägningstiden dök spekulanten X upp. Hon visade fastigheten för X den 6 oktober och mottog ett första bud från spekulanten X den 7 oktober och därefter ytterligare två enligt ingiven budförteckning. Säljare och köpare kom den 8 oktober 2013 överens om ett pris på 800 000 kr och tid för kontraktsskrivning bokades till den 10 oktober 2013 på hennes kontor. Fastigheten var då sedan tidigare besiktigad av Anticimex och en köpargenomgång per telefon var genomförd.

Någon timme innan bokad tid för kontraktsskrivning meddelade uppdragsgivaren att han inte hade för avsikt att genomföra affären utan låta mäklare B ta över uppdraget. – Hon översände samma dag en kompletterande bekräftelse på uppsägningen till uppdragsgivaren med uppgift om spekulanten X som anvisad spekulant. Hon fick senare veta att fastigheten cirka två veckor därefter överlåtits av uppdragsgivaren till spekulanten X för en köpeskillning om 865 000 kronor. – Hon framförde ett äskande om 75 procent av sin avtalade provision, eller 30 816 kronor till mäklare B, men någon överenskommelse om fördelning dem emellan har inte kunnat nås. Hon anser äskandet vara i högsta grad skäligt då köparen varit av henne anvisad kund som hon genomfört visning för. Hon har därefter till och med varit överens om kontraktsskrivning mellan köpare och säljare. Affären har dessutom genomförts i nästan direkt anslutning till att uppdraget överfördes till mäklare B.

I yttrande över mäklare B:s inläga till nämnden har mäklare A vidhållit sin ståndpunkt och bestritt uppgiften att uppdragsgivaren skulle ha besökt hennes kontor den 30 september samt att hon skulle ha ändrat beskrivningen av fastigheten under uppsägningstiden.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Uppdragsgivaren besökte henne på kontoret den 27 september 2013 och sa sig vilja acceptera det erbjudande om mäklartjänst som marknadsförts i Mariestads tidning. Uppdragsgivaren uppgav att han en längre tid haft sin fastighet till salu via mäklare A, men endast fått ett antal "skambud". Efter överenskommelse om att anlita hennes tjänster bokades en genomgång på fastigheten den 30 september. Dagen därpå besökte uppdragsgivaren mäklare A för att säga upp dennes uppdrag. Det framkom att mäklare A inte ville acceptera uppsägningen utan anförde att hennes agerande var "olagligt/oetiskt". – Hon och uppdragsgivaren kom överens om att hon skulle besöka mäklare A för att bekräfta uppsägningen den 30 september 2013. Vid besöket blev hon ansatt av mäklare A och hennes kollegor med samma argumentation som tidigare, samt med uppmaning om att inte ta kontakt med uppdragsgivaren. – Mäklare A kallade uppdragsgivaren till sitt kontor och försökte övertala honom att inte byta mäklare. Hon skickade därför den 2 oktober ett mail till mäklare A där hon framhöll att mäklare A hade tio dagar på sig och att hon annars "får spekulantlistan och tar över". I sitt försök att undvika bråk angav hon en felaktig tidpunkt för uppsägningstidens utgång. – Efter att mäklare A ändrat beskrivningen på Hemnet fick hon snabbt en spekulant som gav ett bud, som mäklare A försökte tvinga uppdragsgivaren att acceptera, men i sista stund avböjde. – Hon mottog senare en faktura från mäklare A,

daterad den 1 november, med krav på 75 procent av mäklare A:s provision som hon bestred den 13 november. Hon föreslog istället ett arvode på 50 procent vilket i sin tur avlogs av mäklare A, genom besked från styrelseordföranden i det bolag mäklare A är verksam. – Hon vill bestämt hävda att det skulle blivit ett högre pris för fastigheten om hon fått göra sitt arbete på det sätt hon brukar, istället blev det ett "hastverk" där uppdragsgivaren känt sig pressad till en försäljning.

Hon yrkar att Ansvarsnämnden beslutar om arvodet med utgångspunkt från mäklarbranschens etiska värderingar och den uppsägning som uppdragsgivaren gjort den 27 september 2013 och i avtalet fastslagen uppsägningstid om tio dagar.

I yttrande över mäklare A:s genmäle har hon vidhållit att uppdragsgivaren besökt mäklare A med en uppsägning den 27 september 2013 och att mäklare A ändrat sin marknadsföring under uppsägningstiden för mäklare A:s förmedlingsuppdrag.

Ansvarsnämndens bedömning

När två fastighetsmäklare parallellt eller efter varandra har fått i uppdrag att förmedla en fastighet eller annan bostad, finns risk att båda mäklarna gör gällande rätt till provision efter att en försäljning kommit till stånd. Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Ansvarsnämnden anser inte att det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

När en mäklare blir uppsagd från sitt uppdrag, är mäklaren enligt fastighetsmäklarlagen (FML) skyldig att snarast skriftligen bekräfta uppsägningen och även skyldig att upplysa säljaren om att en senare försäljning kan ge mäklaren rätt till ersättning. Enligt god fastighetsmäklarsed ska en sådan information förenas med översändande av en lista på de spekulanter som mäklaren vill göra gällande att han eller hon anvisat till uppdragsgivaren före uppsägningen och ett klargörande att en senare försäljning till anvisad kund kan komma att föranleda krav på provision. Om den senare anlitade mäklaren (mäklare B) inte via uppdragsgivaren fått del av en spekulantförteckning från den förste mäklaren (mäklare A) anser Ansvarsnämnden att det ankommer på mäklare B att begära att få en sådan från mäklare A och en motsvarande skyldighet för denne att lämna en förteckning. Har en spekulantförteckning i det enskilda ärendet inte kunnat erhållas är alternativet för mäklare B att generellt undanta tidigare mäklarens spekulanter från sin ensamrätt. Har mäklare A underlåtit att upprätta en spekulantlista kan det läggas mäklare A till last. Har mäklare B underlåtit att undanta mäklare A:s spekulanter i sitt förmedlingsuppdrag, bortser Ansvarsnämnden vid sin prövning från den rättsverkan mäklare B:s ensamrätt normalt skulle ha.

Vad gäller rätten till provision enligt FML:s regler ska följande förutsättningar vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska ha rätt till provision när uppdraget löper utan ensamrätt: Mäklaren ska ha haft i uppdrag att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt, mäklaren ska ha anvisat den blivande köparen för uppdragsgivaren, ett avtal om överlåtelse ska ha ingåtts mellan uppdragsgivaren och den anvisade spekulanten och ska föreligga ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som kommit till stånd. I den situation där två mäklare successivt medverkat och båda inom sin uppdragstid anvisat den slutlige köparen, framgår det av Högsta domstolens rättspraxis att frågan om orsakssambandet blir avgörande och att det då måste prövas vilken av mäklarnas verksamhet som ska anses ha haft störst betydelse för att ett köp kommit till stånd. I regel leder en sådan bedömning till att provisionen tillkommer den som först anvisade spekulanten till uppdragsgivaren. Om orsakssambandet kan anses vara större mellan de åtgärder mäklare B vidtagit och det köp som kommit till stånd, kan provisionen istället tillfalla denne. Har båda mäklarna i betydande grad

medverkat till att köpet kommit till stånd, anser Ansvarsnämnden slutligen att en fördelning av provisionen får anses skälig.

Ansvarsnämnden har prövat de båda mäklarnas anförda omständigheter med utgångspunkt i nämndens vägledande yttrande om konkurrerande provisionsanspråk i AN 1/11. Ansvarsnämnden noterar att mäklare B i sitt uppdragsavtal antecknat att säljaren upplyst att annan mäklare tidigare anlåtats för förmedling av objektet. Vidare har mäklare B i avtalet angivit att ensamrätten inte gäller för spekulanter enligt bilagd lista, med vilken får förstås mäklare A:s båda spekulantförteckningar. Den fortsatta bedömningen ska därför ske med beaktande av att mäklare B:s ensamrätt inte omfattar spekulant X, trots att försäljningen skett under den tid uppdraget annars varit förenat med ensamrätt.

Vad härefter gäller de båda mäklarnas förmedlingsåtgärder och betydelsen av dessa finner Ansvarsnämnden klarlagt att båda mäklarna var för sig haft i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Båda har vidtagit förmedlingsåtgärder som får sägas ha haft betydelse för det köp som kommit till stånd. Mäklare B har dock, utöver att ha mottagit och vidareförmedlat det slutliga budet från spekulanten X, inte vidtagit några andra förmedlingsåtgärder än att mycket kort tid efter att uppdraget övergått till henne, medverkat vid tillkomsten av köpekontraktet. Mäklare A har däremot såväl anvisat spekulanten X till säljaren, som visat fastigheten för denne, medverkat till att fastigheten besiktigats före köpet och också mottagit de inledande buden från spekulanten X, vilka uppdragsgivaren då visserligen förkastat.

Ansvarsnämnden har sammantaget övervägt att tillerkänna mäklare A hela provisionen, men med hänsyn till att mäklare B anförtröts att skriva köpekontraktet och då mäklare A i ärendet får uppfattas ha vidhållit sitt yrkande om 75 procent av sin provision, beslutat stanna vid en sådan fördelning. Mäklare A tillerkänns därför 75 procent av sin avtalade provision och mäklare B tillerkänns 25 procent av sin avtalade provision.

Ansvarsnämndens avgörande

Mäklare B är skyldig att till mäklare A utge ett belopp om 30 816 kronor.

Kostnaden för nämndens prövning, 5 000 kr inkl. moms, ska med hänsyn till utgången, i sin helhet betalas av mäklare B. (*Beslut 2014-05-23*)

AN 2/2014

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 14 december 2012 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Uppdraget gällde med ensamrätt till och med den 14 mars 2013 och angavs därefter löpa vidare utan ensamrätt till dess uppsägning sker. Provisionen angavs utgå med 2,75 procent av köpeskillingen inklusive moms. Som utgångspris angavs 5 950 000 kr.

Under uppdragstiden förmedlade mäklare A försäljning av fastigheten till de slutliga köparna, paret X och Y enligt ett köpekontrakt daterat den 30 april 2013. Kontraktet innehöll en återgångsklausul som gav köparna

rätt att begära återgång av köpet om de inte sålt sin dåvarande bostadsfastighet "med bindande köp" för en viss angiven köpeskillning senast den 1 juli 2013. Skriftligt uppdrag att med ensamrätt förmedla även den försäljningen lämnades samtidigt till mäklare A.

Då köparnas fastighet inte sålts i föreskriven tid, begärde köparna återgång av köpet och ett återgångsavtal ingicks mellan parterna den 2 juli 2013 med hänvisning till vad som föreskrivits i köpekontraktet. Säljarna sa samtidigt upp förmedlingsuppdraget med mäklare A, vilken uppsägning denne skriftligen bekräftade i brev till säljarna daterat samma dag som återgångsavtalet. I bekräftelsen förbehöll sig mäklare A rätt till provision om någon av de spekulanter han anvisat under uppdragstiden senare skulle köpa fastigheten. En spekulantförteckning bifogades bekräftelsen, vilken bland andra angav paret X och Y.

Mäklare B fick den 12 augusti 2013 skriftligen i uppdrag att förmedla fastigheten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till och med den 11 november 2013 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättssperiod dessförinnan skriftligen avtalades. Provisionen angavs utgå med 2,75 procent av köpeskillingen inkl. moms upp till en köpeskillning om 5 795 000 kr och på köpeskillning däröver debiteras 10 procent. Som utgångspris angavs 5 795 000 kr.

I uppdragsavtalet upplystes om att annan mäklare (med angivande av mäklare A:s firmanamn), hade anlåtats för förmedling av objektet. Enligt mäklare B:s yttrande i ärendet ska han även skriftligen ha avtalat med uppdragsgivaren att ensamrätten inte gällde för spekulanter som fanns upptagna i mäklare A:s spekulantlista.

Fastigheten utgjordes av en herrgårdsliknande hästgård med ett 1 ½-plans bostadshus från slutet av 1800-talet. Fastigheten överläts slutligen till spekulanterna X och Y enligt köpekontrakt av den 20 maj 2014 för 5 100 000 kr och med angivet tillträde den 31 augusti 2014, eller annat datum enligt överenskommelse. Mäklare B har enligt kvittens erhållit förmedlingsprovision med 140 250 kr inklusive moms.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Han har haft förmedlingsuppdrag för den aktuella fastigheten och under uppdragstiden skrevs ett köpekontrakt med förbehåll om köparnas försäljning av sin dåvarande fastighet. Han fick även uppdrag att förmedla köparnas fastighet men lyckades inte hitta en köpare som var beredd att köpa fastigheten på de villkor som var överenskomna. Ett återgångsavtal tecknades därför mellan säljare och köpare. Han avslutade då även sitt uppdrag med de ursprungliga säljarna och lämnade en skriftlig bekräftelse på detta tillsammans med en spekulantlista.

Säljarna har senare under vintern 2013 anlitat mäklare B och till honom överlämnat hans spekulantlista. – Den 5 juni 2014 fick han ett mail från mäklare B med besked att han förmedlat fastigheten till hans tidigare köpare. Mäklare B frågade om han återropade rätt till provision, vilket han svarade att han gjorde. När de talades vid några dagar senare föreslog han att de skulle dela på provisionen. Det ville mäklare B inte gå med på och de diskuterade därför en prövning i skiljenämnden. Då mäklare B därefter inte hört av sig valde han att ge in sin begäran om skiljenämndsprövning, vilket han också meddelade till mäklare B.

I yttrande över mäklare B:s inlägga till nämnden har mäklare A anfört att säljarna fått en tydlig förklaring vad återgångsvillkoret innebar, att de efter återgången bett honom fortsätta förmedla fastigheten, vilket han då avböjt samt att de vid två senare tillfällen kontaktat honom för att höra om han inte kunde tänka sig att åta sig uppdraget på nytt, eftersom de sa sig inte vara nöjda med mäklare B:s förmedlingstjänst. Även då avböjde han att åta sig uppdraget.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Han fick förmedlingsuppdrag med ensamrätt den 12 augusti 2013. I avtalet antecknades att annan mäklare hade anlåtats tidigare med angivande av mäklarfirmans namn. Han fick den förre mäklarens spekulantlista från säljarna och avtalade skriftligt med dem att ensamrätten inte skulle gälla de som fanns upptagna i listan. – Han

fick del av mäklare A:s köpekontrakt som innehöll en svärvarklausul som gällde till den 1 juli 2013. Eftersom köparnas fastighet inte kunde säljas i tid gick köpet åter och därefter sades mäklare A upp av säljarna. – När han träffade säljarna första gången i början av augusti, uttryckte de stor besvikelse för hur mäklare A skött förmedlingsarbetet. De uppgav att de kände sig lurade av svärvarklausulen som de inte fått förklarad för sig tillräckligt noga. De kände sig förfördelade då de var blockerade mot andra kunder. – Det är ostridigt att mäklare A anvisat köparna, paret X och Y och att de skrivit på ett köpekontrakt, men det sätter han inget värde i. Uppgiften för mäklaren har under den senaste tiden varit att kunna presentera köpekontrakt utan villkor avseende försäljning av den egna fastigheten. – Han skrev kontrakt på fastigheten den 20 maj 2014, dvs. nästan 11 månader efter mäklare A:s uppdrag avslutades och nästan 13 månader efter att mäklare A skrev sitt köpekontrakt. Det han medverkat till var ett ”rakt kontrakt”, dvs. utan svärvillkor. – Han har haft en omfattande annonsering av fastigheten under sin uppdragstid, 12 annonser mellan den 1 september och slutet av april 2014. Han har även lyckats få säljarna att successivt gå ner i pris för att möta marknadens vilja, vilket mäklare A inte gjorde. Han anser att det var hans förmedlingsarbete som varit orsaken till att överlåtelsen kom till stånd.

I yttrande över mäklare A:s genmäle har han vidhållit uppgiften om hur säljarna uppfattat mäklare A:s agerande och bifogat av dem skrivet yttrande. Han vidhåller bl.a. också att hans omfattande marknadsföringsåtgärder och kostnaderna för dessa måste beaktas. Vidare anför han att om man som mäklare 2 måste riskera att behöva dela provision med en tidigare mäklare som kan återkomma efter ett år med krav, så innebär det att man direkt får ”stryka kunder” som återkommer.

Ansvarsnämndens bedömning

När två fastighetsmäklare parallellt eller efter varandra har fått i uppdrag att förmedla en fastighet eller annan bostad, finns risk att båda mäklarna gör gällande rätt till provision efter att en försäljning kommit till stånd.

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande i AN 1/11 klargjort att risken för dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Mäklare B ska därför alltid efterhöra med uppdragsgivaren om annan fastighetsmäklare tidigare anlitas för förmedling och notera svaret i sitt förmedlingsuppdrag.

Ansvarsnämnden anser vidare att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att som mäklare B ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Ansvarsnämnden noterar inledningsvis att mäklare B i sitt uppdragsavtal antecknat att säljaren upplyst att annan mäklare tidigare anlitas för förmedling av objektet. Vidare noteras att mäklare B uppgivit sig ha ingått ett avtal med säljaren att mäklare A:s spekulanter inte ska omfattas av ensamrätten. Avtalet i den delen finns dock inte dokumenterat i ärendet, vare sig i uppdragsavtalet eller i annan skriftlig handling. Nämnden finner därför skäl att påtala att sådant avtal i första hand bör inflyta i förmedlingsuppdraget och i allt fall ska upprättas skriftligen då uppdragsgivaren är konsument. Då förekomsten av sådant avtalsinnehåll emellertid inte utökar, utan begränsar mäklare B:s rätt, tar nämnden vid sin prövning fasta på uppgiften om att sådant avtal förelegat.

Ansvarsnämnden har härefter provat de båda mäklarnas anförda omständigheter med utgångspunkt i nämndens vägledande yttrande om konkurrerande provisionsanspråk samt utifrån vad som följer av gällande rätt i förening med nämndens etablerade praxis.

Vad gäller de båda mäklarnas förmedlingsåtgärder och betydelsen av dessa finner Ansvarsnämnden

inledningsvis klarlagt att båda mäklarna var för sig haft i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Båda mäklarna har vidtagit förmedlingsåtgärder som lett till att samma spekulanter vid olika tidpunkter anvisats till säljaren. De anvisade spekulanterna har också efter respektive mäklares anvisning köpt fastigheten, även om det skett vid olika tillfällen.

Vad gäller kravet på orsakssamband mellan anvisning och köp noteras sålunda att båda mäklarna genom sitt förmedlingsarbete fått till stånd ett köpekontrakt mellan parterna. Mäklare A:s först förmedlade köpekontrakt har dock varit villkorat och i enlighet med villkoret återgått på köparens begäran. Mäklare A har i anslutning till detta sagts upp och att några förnyade förhandlingar mellan säljare och köpare skulle ha upptagits i nära anslutning till denna tidpunkt har inte framkommit. Det har sedan förflutit ett knappt år till det senare köpet, vilket medfört att mäklare A:s anvisning i betydande grad försvagats med hänsyn till den tid som passerat. I sammanhanget beaktar nämnden dock att objektet i fråga är en s.k. "hästgård", vilket kan ta längre tid att förmedla än en vanlig bostadsfastighet. Trots den tid som förflutit anser därför nämnden att mäklare A:s anvisning inte helt kan anses sakna betydelse för tillkomsten av det slutliga köpet. Detta ska vägas mot det åtgärder mäklare B vidtagit inom ramen för sitt uppdrag. Mäklare B har bevisligen lagt ner ett betydande förmedlingsarbete, med omfattande marknadsföring och har slutligen fått till stånd ett nytt, denna gång, ovillkorat köpekontrakt, som också fullföljts. Detta slutliga köp har ingåtts på delvis andra villkor än de som gällde vid det första köpet; både såvitt gäller förekomsten av svärvillkor som beträffande köpeskillings storlek.

Sammantaget finner Ansvarsnämnden att mäklare A, som varit först med att anvisa köparna, ska tillerkännas en mindre del av provisionen, skäligen fastställd till 25 procent. Mäklare B, vars förmedlingsarbete därutöver bedöms ha haft störst betydelse för det slutliga köpet, tilldelas resterande 75 procent. Det antecknas att mäklarna avtalat om samma storlek på provisionen och att mäklare B erhållit betalning enligt sitt avtal från säljaren.

Ansvarsnämndens avgörande

Mäklare B, som äger rätt att behålla 75 procent av provisionen han erhållit från säljaren, ska till mäklare A betala 25 procent, eller ett belopp om 35 062 kr inklusive moms.

Kostnaden för nämndens prövning, 5 000 kr inklusive moms, ska med hänsyn till utgången, fördelas mellan parterna och betalas av mäklare A med 3 750 kr inklusive moms och av mäklare B med 1 250 kr inklusive moms. (Beslut 2015-01-08)

AN 5/2014

Fråga om fastighetsmäklares agerande i relation till av köparna anlita besiktningsman

Anmälaren, som är yrkesmässigt verksam som besiktningsman, har anlåtts av köparna av en äldre villafastighet som den aktuella fastighetsmäklaren förmedlat försäljning av. Vid en av anmälaren utförd besiktning i slutet av april 2014 och sedan mäklaren infunnit sig ca 30 minuter efter att besiktningen påbörjats, ska mäklaren enligt anmälan – inför säljare och köpare – ha lämnat uppgift av innebörd att besiktningsmannen tidigare fått sparken från det besiktningsföretag hon tidigare arbetat vid och vidare till köparna uppgivit att när besiktningsmannen besiktigt färdigt och skrivit sitt besiktningsutlåtande, finns det inget de som köpare kan åberopa mot säljaren. Mäklaren har i yttrande till nämnden i huvudsak bekräftat uppgifterna om dessa uttalanden och därutöver redovisat vad han anser vara skälen till detta.

Av parterna anförda omständigheter

Anmälaren gör i huvudsak gällande följande: Skälet till anmälan är att hon anser att mäklaren uppfört sig opassande i samband med den besiktning hon utfört av i ärendet aktuell fastighet i april 2014. Mäklaren anslöt till besiktningen sedan den pågått i ca 30 minuter. Hon hälsade på mäklaren och presenterade sig för honom. Efter att den första delen av besiktningen avslutats påbörjade hon den okulära besiktningen, varvid mäklarens

påhopp började. Han namngav henne och uppgav att hon fått sparken från det besiktningsföretag där hon tidigare arbetat. Hon förklarade att hon inte alls fått sparken, utan att hon och två andra kollegor samtidigt valt att sluta vid företaget. Mäklaren fortsatte med att till köparna uppge när hon/NN/ är klar med besiktningen av huset och skrivit sitt utlåtande, finns det inget ni som köpare kan åberopa mot säljaren. När hon då frågade mäklaren om han kände henne och om hon utfört någon besiktning åt honom, svarade han att han kände alla besiktningsmän i hela branschen väl. – Vid den genomgång som avslutar besiktningen sade hon till mäklaren att han skulle sluta att sprida falska rykten om att någon fått sparken, när så inte var fallet. – En av de kollegor som tillsammans med henne lämnat det berörda besiktningsföretaget har efter att ha hört om det inträffade, tagit telefonkontakt med mäklaren eftersom han blivit mycket upprörd över mäklarens agerande. Mäklaren ska då till kollegan ha sagt att ” /NN/ ska bort från branschen”. – Hon anser att mäklaren på ett allvarligt och graverande sätt brutit mot god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklaren har i huvudsak anfört följande: Han anslöt till den aktuella besiktningen efter att parterna satt sig i köket för att ha en inledande genomgång av huset. Han var med därför att säljaren, en äldre dam, velat att han skulle vara närvarande. Han satt i hallen och hörde hur besiktningsmannen försöker förklara för köparna att huset är en riskkonstruktion och hur detta fungerar med hjälp av en massa facktermer. När de blivit klara med genomgången, som han uppfattat som opedagogisk, frågade han besiktningsmannen om hon inte fick sluta vid det namngivna besiktningsföretaget på grund av att hon skrev protokoll som i praktiken tog bort alla möjligheter för köparna att åberopa fel mot säljaren. Detta sade han i all välmening till köparna så att de ska förstå innebörden av vad anmälares besiktningsprotokoll leder till. – Vid en uppföljande diskussion med anmälares angående skälet till att hon slutat vid besiktningsföretaget, klargjorde han att han undrade om skälet var det sätt hon utformar sina protokoll på. – Han blev uppringd dagen efter besiktningen av anmälares ena kollega, som ville få fram hur han fått reda på anledningen till att anmälares inte längre jobbade på det namngivna besiktningsföretaget. Han påtalade flera gånger att han frågat anmälares om hon fick lämna företaget av det angivna skälet, men fick inget svar på detta. – Det är överdrivet att påstå att han brutit mot god fastighetsmäklarsed. Han anser att han har ett ansvar att se till så att köparna får rätt förutsättningar och informera dem om vilka konsekvenser anmälares besiktning skapar.

Båda parter har i tillkommande yttranden i allt väsentligt utvecklat vad de tidigare anfört i ärendet.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden noterar inledningsvis att det nämnden har att pröva är om den anmälda fastighetsmäklaren iakttagit god fastighetsmäklarsed vid sin förmedling eller inte. Det ankommer däremot inte på nämnden att bedöma i vad mån mäklarens kritiska inställning till anmälares sätt att utforma sina utlåtanden varit berättigad eller sanningshalten i mäklarens omstridda uppgift rörande skälet till att anmälares lämnat namngivet besiktningsföretag.

Fastighetsmäklaren har enligt fastighetsmäklarlagen (FML) att utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse. Mäklaren ska dock inom ramen för de krav god fastighetsmäklarsed ställer, särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Mäklare ska vidare – även det inom ramen för god fastighetsmäklarsed – ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen.

Av skyldigheten att ”i allt iaktta god fastighetsmäklarsed” följer att mäklaren inte bara ska agera normenligt då mäklaren utför själva uppdraget, utan skyldigheten omfattar alla sammanhang då mäklaren uppträder i sin yrkesroll. Mäklaren har sålunda att uppträda professionellt även i förhållande till andra yrkesutövare som mäklaren kommer i kontakt med i anslutning till sin förmedling. Mäklaren har att visa respekt för andras yrkeskunnande och i normalfallet avstå från att blanda sig i deras verksamhet. För den händelse mäklaren anser sig ha anledning att uttala kritik mot annan yrkesutövare, så som i förevarande fall avseende en besiktningsman som anlitas av en av parterna, förväntas det ske på ett sakligt och måttfullt sätt.

Ansvarsnämnden finner mot den beskrivna bakgrunden skäl att ifrågasätta mäklarens beskrivna agerande vid den av anmälaren genomförda besiktningen.

Det får visserligen sägas ingå i mäklarens omsorgsplikt att vara vaksam på att parterna får en adekvat information om sina rättigheter och skyldigheter rörande den aktuella överlåtelsen och reglerna om ansvarsfördelningen rörande objektets skick. Anser sig mäklaren ha fog för uppfattningen att någon av parterna – i detta sammanhang främst köparen – inte förstått innebörden av besiktningsmannens slutsatser bör mäklaren av omsorg om köparen uppmana denne att begära förtydliganden från besiktningsmannen.

Mäklaren kan däremot inte ta en sådan uppfattning till stöd för att själv lägga sig i besiktningsmannens pågående arbete eller på annat sätt försöka påverka resultatet av besiktningen. Det sätt på vilket mäklaren i förevarande fall ifrågasatt resultatet av anmälares arbete inför parterna föranleder därför kritik från Ansvarsnämnden sida. Detsamma gäller de sätt på vilket mäklaren, också det inför parterna, tagit upp frågan om varför anmälaren slutat på det namngivna besiktningsföretag hon tidigare arbetat på – inte minst som detta framstår ha haft till syfte att misskreditera anmälares.

Sammantaget anser nämnden att mäklaren i dessa avseenden agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Utöver detta uttalande föranleder ärendet dock ingen ytterligare åtgärd från Ansvarsnämndens sida.
(Beslut 2015-01-08)

AN 6/2014

Fråga om fastighetsmäklares reglering i köpeavtalet av bostadsrättsinnehavarens skyldighet att på egen bekostnad riva otillåtet uppfört trädäck. Fråga om ansvar vid s.k. skrivuppdrag.

Den anmälda fastighetsmäklaren har haft i uppdrag från säljarna av aktuell bostadsrätt att upprätta överlåtelsehandlingar rörande en förestående överlåtelse, där säljarna själva hittat köpare – ett s.k. skrivuppdrag eller begränsat uppdragsavtal. Uppdragsavtal har ingåtts skriftligen den 24 februari 2014.

Det har före överlåtelsen framkommit att en bostadsrättsinnehavare utan tillstånd från föreningen uppfört ett trädäck kring det med bostadsrätt upplåtna hus som överlåtelsen avser och detta på föreningens mark. Enligt beslut av bostadsrättsföreningen har bostadsrättsinnehavaren fått tillstånd i efterhand att ha kvar trädäcket under sin innehavstid men om bostadsrätten överläts eller upplåts i andra hand har det ålegat denne att på egen bekostnad dessförinnan avlägsna trädäcket. Tillståndet har antecknats i lägenhetsförteckningen.

Mäklaren har informerats om föreningens beslut och i samråd med säljare och köpare reglerat avlägsnandet av trädäcket på så sätt att det i överlåtelseavtalet, daterat den 26 februari 2014, föreskrivits att rivandet ska utföras av köparen på dennes bekostnad.

I anmälan, som ingivits av bostadsrättsföreningens ordförande, har mäklaren kritiserats för detta under anförande att det försvårat genomförandet av föreningens beslut.

Av parterna anförda omständigheter

Anmälares gör i huvudsak gällande följande. Hon menar att mäklaren på ett olyckligt sätt bidragit till att försvåra genomförandet av ett beslut som föreningen tagit och som haft till syfte att förhindra liknande problem i framtiden. Mäklaren har utan att ha kontaktat föreningen eller läst deras protokoll, formulerat ett köpeavtal som går emot styrelsens beslut om rivning av det otillåtna trädäcket. Det tillfälliga tillstånd som föreningen lämnat på särskilda villkor, har funnits inskrivet i föreningens lägenhetsförteckning. I köpeavtalet har mäklaren formulerat ett villkor med lydelsen; *Säljaren har till köparen informerat att trädäcket vid lägenhetens gavel vid detta ägarbyte ska rivas enligt styrelsen i bostadsrättsföreningen Detta görs av köparen*

och på köparens bekostnad. – På detta sätt kryper säljaren ur överenskomna villkor med hjälp av en mäklare, som tycks ha valt att hålla sig oinformerad, trots att han vetat att det förelegat en tvist. Dessutom saknas datum för rivning av trädäcket och villkor om innehållande av eventuella medel för verkställandet.

Mäklaren gör i huvudsak gällande följande. Han har anlåtats av säljaren för att hjälpa till att skriva ett överlåtelseavtal då säljaren själv hittat en köpare. Ett uppdragsavtal om detta skrevs mellan honom och säljaren. – Säljaren informerade om att styrelsen i föreningen ville att man skulle riva altanen som påtalats vid ett ägarbyte och han påtalade då att detta borde skrivas in i överlåtelseavtalet. Partena informerade om att de var överens om att köparen skulle bekosta och se till att rivningen var utförd vid ägarbytet och detta skrevs därför in i överlåtelseavtalet. – I mitten av mars blev han uppringd av en manlig företrädare för föreningen som undrade lite över formuleringen av villkoret om altanen. Han förklarade att detta var något som parterna var överens om, men frågade om det var något föreningen inte godtog för att bevilja köparen medlemskap. Han fick till svar att det inte var något som behövde ändras i dagsläget och någon dag senare fick han besked att köparen godkännts som ny medlem.

– Uppgiften från anmälaren att köpeavtalet inte anger datum då rivning ska ske är felaktig då det i överlåtelseavtalet står att altanen ska rivas vid detta ägarbyte.

Han anser inte att han handlat felaktigt då han enbart haft ett s.k. uppdragsavtal, agerat på den information han fått från säljaren, då företrädare för föreningen inte haft någon invändning mot formuleringen i avtalet, då köparen godtagits som medlem av föreningen samt då altanen rivits.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden finner mot bakgrund av mäklarens yttrande i ärendet inledningsvis skäl att påtala att även en mäklare som åtagit sig ett s.k. skrivuppdrag, har skyldighet att utföra sitt uppdrag i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Skyldigheterna är visserligen inte lika långtgående som vid ett normalt förmedlingsuppdrag. Såvitt avser hur mäklaren har utformad överlåtelsehandlingarna och vilka kontroller mäklaren har gjort för att säkerställa att avtalet inte bara är formenligt, utan också på ett fullgott sätt reglerar för affären väsentliga förhållanden mellan parterna, är kraven desamma.

Ansvarsnämnden konstaterar i förevarande fall att såväl säljare och köpare, som mäklaren själv inför överlåtelsen kände till att den omstridda altanen var uppförd utan tillstånd från bostadsrättsföreningen och enligt dokumenterat beslut av föreningens styrelse skulle rivas för den händelse att bostadsrätten skulle överlåtas. Ansvarsnämnden finner inte att villkoret i avtalet kan tolkas på annat sätt än att köparen ålagts riva altanen på det sätt som beslutet föreskrivit, låt vara att villkoret hade kunnat formuleras tydligare av mäklaren, främst vad gäller tidpunkten för köparens förpliktelse.

Ansvarsnämnden delar däremot inte anmälarens uppfattning att formuleringen i sig möjliggjort för säljaren att undgå förpliktelsen att tillse att altanen undanröjdes. Genom avtalet har själva åtgärden och kostnaderna i den delen överförts på köparen, men detta har enbart bäring på förhållandet mellan säljaren och köparen. Säljarens förpliktelse mot föreningen har däremot inte påverkats, utan säljaren hade alltjämt stått ansvarig mot föreningen för den händelse rivning inte skulle ha skett. Nämnden noterar i den delen att rivning numer skett enligt uppgift från mäklaren – en uppgift som nämnden inte funnit skäl att ifrågasätta.

Sammantaget finner Ansvarsnämnden, utöver påpekandet om brister i villkorets tydlighet, inte att anmälan föranleder några ytterligare åtgärder från nämndens sida. (Beslut 2015-01-08)

AN 7/2014

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i reglementet för Mäklarsamfundets

Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionstvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 27 mars 2014 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Uppdraget gällde med ensamrätt under en tid om tre månader räknat från avtalsdagen eller t.o.m. den 27 juni 2014 och löpte därefter vidare utan ensamrätt tills uppsägning sker. Provisionen angavs till 2,5 procent av blivande köpeskillingen inklusive moms. Som överenskommet utgångspris angavs 6 500 000 kr.

Under uppdragstiden framförde mäklare A ett bud från de slutliga köparna, paret X och Y, till säljaren, dock med förbehåll för att deras fastighet först kunde säljas. Säljaren sa sig i och för sig kunna godta priset men accepterade inte försäljningsvillkoret, varför något köp då inte kom till stånd. Budet förnyades med samma svar från säljaren i mitten av augusti 2014.

Uppdragsgivaren sa den 19 augusti 2014 upp förmedlingsuppdraget med mäklare A. Mäklare A mailade sin spekulantlista till mäklare B, vilken innefattade paret X och Y och uppgift om att dessa lagt bud på fastigheten den 14 augusti 2014.

Mäklare B fick den 30 augusti 2014 skriftligen i uppdrag att förmedla fastigheten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till och med den 29 november 2014 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan skriftligen avtalades. Provisionen angavs utgå med 3,25 procent av köpeskillingen inkl. moms. Som utgångspris angavs 5 475 000 kr.

I uppdragsavtalet noterades att annan mäklare hade anlåtats för förmedling av objektet. Uppgift om vem denne var och vilka eventuella spekulanter som förmedlats av tidigare anlåtad mäklare är inte angivet och har inte heller på annat sätt undantagits från ensamrätten.

Fastigheten överläts enligt ett första köpekontrakt den 12 september 2014 till en köpare som en dryg vecka senare hävde köpet varför ett återgångsavtal träffades en tid därefter. Mäklare B uppmanades kontakta de tidigare spekulanterna varvid spekulanterna X och Y slutligen köpte fastigheten för 5 800 000 kr enligt nytt köpekontrakt tecknat den 1 oktober 2014 med tillträde den 1 december 2014. Med anledning av omständigheter som framkom vid besiktningen satts köpeskillingen dessförinnan ner med 35 000 kr till 5 765 000 kr, på vilket belopp köpebrev upprättades.

Förmedlingsprovision har enligt avräkning med säljaren betalats till mäklare B med 163 500 kr inklusive moms. Provisionen har inför överlåtelsen i samråd med säljaren bestämts till ett lägre belopp än vad som ursprungligen föreskrivits i förmedlingsavtalet (*uppgift inhämtad av föredraganden från mäklare B:s ombud sedan avvikelsen noterats under slutberedningen av ärendet*).

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Med stöd av det förmedlingsuppdrag han fick under våren 2014 och efter en omfattande annonsering med efterföljande visningar har han kunnat anvisa paret X och Y som spekulanter på fastigheten. Dessa har också lämnat ett bud om 5 800 000 kr, dock med förbehåll om att deras nuvarande fastighet skulle säljas. Säljaren godtog priset men accepterade inte villkoret om försäljning. – Han medverkade även kostnadsfritt till att köparna kunde hitta en köpare till deras fastighet. Dessvärre drog sig den köparen ur affären, varför försäljningsvillkoret kvarstod. – Spekulanterna X och Y förnyade sitt bud med samma innehåll i mitten av augusti 2014, vilket säljarna alltjämt inte ville godta. – Säljarna sa den 19 augusti 2014 upp hans uppdrag och anlätade i stället mäklare B. Han mailade då över en spekulantlista till mäklare B som bland andra upptog

spekulanterna X och Y och en notering att de lagt ett bud så sent som den 14 augusti. – Han fick ingen återkoppling från mäklare B, utan istället kontaktade säljaren honom efter avslutad affär och informerade om att köpare blivit de av honom anvisade spekulanterna X och Y samt att köpeskillingen blivit ”något lägre” än deras tidigare bud. – Då det är uppenbart att köparna är hans anvisade spekulanter och det varit hans idoga arbete som gjort att mäklare B kunnat komma till avslut cirka en månad efter hans uppdrag upphörde, anser han sig tveklöst berättigad till hela provisionen.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Han fick den 30 augusti 2014 säljarens uppdrag att med ensamrätt förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Säljaren uppgav att han dessförinnan sagt upp ett tidigare uppdrag med mäklare A och att denne skulle skicka en spekulantförteckning till honom. – Han satte omgående igång med förmedlingen och den 9 september blev det budgivning mellan tre budgivare. Budgivningen vanns av spekulanten Z med ett bud på 6 100 000 kr, på vilket belopp det också skrev köpekontrakt den 12 september 2014. Köparen Z hävde en tid senare köpet, varför han ombads kontakta de andra spekulanterna på nytt. Kontakt togs då bland annat med spekulanterna X och Y som erbjöds köpa fastigheten för 5 900 000 kr. X och Y kom då med ett motbud på 5 600 000 kr, dock med krav på villkor om försäljning av nuvarande fastighet, vilket säljarna avvisade. – X och Y återkom sedermera den 25 september 2014 med ett nytt bud på 5 800 000 kr utan krav på annat villkor än rätt att genomföra besiktning. Säljaren godtog detta och ett köpekontrakt skrevs den 1 oktober 2014. Efter genomförd besiktning sattes köpeskillingen ned med 35 000 kr till 5 765 000 kr och tillträde skedde den 1 december 2014. – Han anser att han är berättigad till provision då han förmedlat försäljning av fastigheten under tid då han hade ensamrätt. Dessutom har han först förmedlat den försäljning som senare hävdades av köparen Z och därefter lyckats förmå spekulanterna X och Y att avstå från villkor om försäljning av dåvarande bostad, vilket mäklare A misslyckats med. – Det är uteslutande hans enträgna arbete som ledde till att avtal kom till stånd.

Mäklare A har i tillkommande yttrande anfört att mäklare B:s åtgärder med avseende på köpare Z saknar betydelse för bedömningen i ärendet, samt sammanfattningsvis framhållit att han lagt ner mer arbete på att få till ett avslut med spekulanterna X och Y än vad mäklare B senare gjorde.

Ansvarsnämndens bedömning

När två fastighetsmäklare parallellt eller efter varandra har fått i uppdrag att förmedla en fastighet eller annan bostad, finns risk att båda mäklarna gör gällande rätt till provision efter att en försäljning kommit till stånd. Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande i AN 1/11 klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Mäklare B ska därför alltid efterhöra med uppdragsgivaren om annan fastighetsmäklare tidigare anlitats för förmedling och notera svaret i sitt förmedlingsuppdrag.

Ansvarsnämnden anser vidare att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att som mäklare B ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Ansvarsnämnden noterar i förevarande fall att mäklare B i sitt uppdragsavtal visserligen antecknat att säljaren upplyst att annan mäklare tidigare anlitats för förmedling av objektet. Vilka spekulanter som förmedlats av tidigare anlitad mäklare har däremot inte noterats och inte heller på annat sätt undantagits från ensamrätten. Mot den bakgrunden anser nämnden att den fortsatta bedömningen ska ske med bortseende från mäklare B:s ensamrätt.

Ansvarsnämnden har härefter prövat de båda mäklarnas anförda omständigheter med utgångspunkt i nämndens vägledande yttrande om konkurrerande provisionsanspråk samt utifrån vad som följer av gällande rätt i förening med nämndens etablerade praxis.

Ansvarsnämnden finner inledningsvis klarlagt att båda mäklarna var för sig fått säljarens uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Båda mäklarna har vidtagit förmedlingsåtgärder som lett till att spekulanterna X och Y vid olika tidpunkter anvisats till säljaren. Det är mäklare A som först anvisat dessa till säljaren, vilket Ansvarsnämnden generellt tillmäter stor betydelse. Det är också mäklare A som visat fastigheten och varit först att ta emot bud från spekulanterna X och Y, detta därtill i paritet med den nivå som fastigheten slutligen såldes för till dessa. Det bud mäklare A framfört har då varit villkorat med att spekulanterna först sålt sin dåvarande fastighet, till skillnad från när de senare lämnade sitt motbud till säljaren genom mäklare B.

Ansvarsnämnden noterar vidare att det gått förhållandevis kort tid mellan mäklare A:s sista förmedlingsåtgärd och det slutliga köpet, samt att mäklare B:s åtgärder i förhållande till köparna varit mindre omfattande än de mäklare A vidtagit. Avslutningsvis noteras att det dock varit mäklare B som medverkat vid kontraktsskrivningen då en bindande överlåtelse kommit till stånd.

Vid en sammanvägning av de båda mäklarnas åtgärder och betydelsen av dessa, finner Ansvarsnämnden att båda mäklarnas insatser måste tillmätas betydelse för den överlåtelse som kommit till stånd, men anser att det föreligger en viss övervikt till mäklare A:s fördel.

Nämnden, som noterat att mäklarna i förevarande fall avtalat om olika provisionssatser, väljer trots det att fördela den provision som de facto betalats av säljaren. Ansvarsnämnden anser det skäligt att fördela den betalda provisionen, 163 500 kr inkl. moms, med 60 procent till mäklare A och 40 procent till mäklare B.

Ansvarsnämndens avgörande

Mäklare B, som äger rätt att behålla 40 procent av den provision som erhållits från säljaren, ska till mäklare A betala 60 procent av denna, eller ett belopp om 98 100 kr inklusive moms.

Kostnaden för nämndens prövning, 5 000 kr inklusive moms, ska fördelas mellan mäklarna i enlighet med utgången och därför betalas av mäklare A med 2 000 kr inklusive moms och av mäklare B med 3 000 kr inklusive moms. *(Beslut 2015-06-01)*

AN 8/2014

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare ingått avtal om fördelning av provision vid förmedling av aktuellt objekt.

Mäklare A och mäklare B är båda medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 24 januari 2014 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Uppdraget gällde till en början utan ensamrätt, för att från den 3 februari 2014 vara förenat med ensamrätt t.o.m. 3 maj 2014, och slutligen därefter slutligen löpa vidare utan ensamrätt tills uppsägning sker. Provisionen angavs till 2,1 procent av slutpriset inkl. moms. Som överenskommet utgångspris angavs 4 230 000 kr.

Någon försäljning kom inte till stånd under denna period och i mitten av maj 2014 tog mäklare A kontakt med mäklare B för att diskutera ett samarbete rörande den fortsatta förmedlingen. Mäklare B var uppvuxen på orten där fastigheten är belägen och väl insatt i den lokala marknaden. Mellan mäklarna ingicks den 14 maj 2014 ett avtal om fördelning av provision, i vilket även angavs att mäklare B skulle träffa ett nytt förmedlingsuppdrag med säljarna.

Mäklare B fick också den 14 maj 2014 skriftligen i uppdrag att förmedla fastigheten. Uppdraget gällde tills vidare och var förenat med ensamrätt t.o.m. den 30 juni 2014 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättstid dessförinnan skriftligen avtalats. Som utgångspris angavs 4 230 000 kr. Provisionen angavs till 2,1 procent inkl. moms av försäljningspriset, samt att provisionen vid en försäljning skulle delas av mäklarna A och B med lika delar. Vidare angavs med hänvisning till villkoren i mäklare A:s tidigare förmedlingsavtal att mäklare A, om försäljning inte skett senast den 30 juni 2014, skulle äga rätt till ersättning från säljarna för hälften av de faktiska kostnader mäklare A haft för värdering, fotografering, prospekt m.m., med ett maxbelopp om 5 000 kr inkl. moms.

Uppsägning av mäklare B:s förmedlingsavtal skedde muntligen av säljarna den 12 oktober 2014, enligt uppgift med hänvisning till att säljarna istället avsåg att på nytt anlita mäklare A, som då sagt sig vara på väg att bli partner inom ramen för en större mäklarkedja med internationell utbredning. Uppsägningstiden enligt avtalet på tio dagar börjar därmed löpa.

Med anledning av att förmedlingsavtalet sagts upp, sa mäklare B i mail till mäklare A den 15 oktober 2014 även upp det avtal om samarbete som träffats mellan mäklarna i maj 2014.

Den 22 oktober löper uppsägningstiden ut för mäklare B:s förmedlingsavtal.

Mäklare B får på nytt den 23 oktober 2014 skriftligen i uppdrag av säljarna att förmedla försäljning av fastigheten. Uppdraget gällde tills vidare och var förenat med ensamrätt t.o.m. den 23 januari 2015 och löpte därefter vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättstid dessförinnan skriftligen avtalats. Som utgångspris angavs denna gång 3 300 000 kr. Provisionen angavs till 59 000 kr inkl. moms. I avtalet har noterats att annan mäklare tidigare haft uppdrag att förmedla fastigheten, men att uppdraget med denne sagts upp den 12 oktober 2014.

Fastigheten överläts enligt ett köpekontrakt den 26 oktober 2014 till paret X och Y för en köpeskilling om 3 300 000 kr och ett avtalat tillträde den 30 oktober 2014.

Förmedlingsprovision har betalats av säljarna till mäklare B med 59 000 kr inklusive moms.

Ersättning för kostnader har även betalats av säljarna till mäklare A med det avtalade maxbeloppet 5 000 kr inklusive moms.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Säljarna går ut med ett massmail till cirka 50 olika fastighetsmäklare med förfrågan om hjälp att sälja den aktuella fastigheten. Efter att ha träffat ett antal av dessa väljer säljarna att anlita henne och ett skriftligt förmedlingsavtal träffas i slutet av januari 2014, gällande med ensamrätt mellan den 3 februari till den 3 maj 2014. – I mitten av maj kontaktar hon mäklare B för att diskutera försäljningen. Bakgrunden är att mäklare B vuxit upp på orten och har sagt sig kunna marknaden väl, varför hon efter att ha rådgjort med säljarna föreslår ett samarbete mellan henne och mäklare B. Ett samarbetsavtal mellan mäklarna träffas i mitten av maj 2014, som innebär att de ska dela lika på provisionen vid en försäljning. Avtalet är inte begränsat i tiden. Samtidigt upprättar mäklare B ett förmedlingsavtal med säljaren där det också står att provisionen ska delas lika mellan mäklarna. Hon överlämnar sina texter och relevanta dokument m m till mäklare B för att hon snabbt ska kunna komma igång med arbetet. – I slutet av september 2014 kontaktar hon säljarna och erbjuder dem ett förnyat

förmedlingsavtal då hon är på väg in som partner i mäklarkedjan X, som finns representerad i 40 länder och då ortens många industrier kan attrahera utländska köpare. – Vid telefonkontakt med säljarna bekräftar de att de inte längre har ett avtal med mäklare B som gäller med ensamrätt och de nu har för avsikt att ingå nytt avtal med henne. Hon uppmanar säljarna att säga upp de båda gällande avtalen, vilket de gör den 12 oktober 2014. – Någon dag senare skickar hon alla dokument som behöver förnyas till säljarna och bekräftar även uppsägningen av det tidigare gällande avtalet. – Hon får inte tillbaka det nya uppdragsavtalet, utan istället framkommer att säljarna hittat en köpare via mäklare B och att ett nytt uppdragsavtal därefter tecknats mellan säljarna och mäklare B. – I början av november 2014 får hon kopia av ett köpekontrakt från mäklare B av vilket framgår att fastigheten sålts den 26 oktober 2014 för 3 300 000 kr. Hon skickar därför en begäran om utbetalning av avtalad provisionsandel till mäklare B, varefter diskussioner inleds mellan mäklarna då mäklare B inte anser sig bunden av samarbetsavtalet.

Hon yrkar att Ansvarsnämnden ålägger mäklare B att till henne utbetala den del av provisionen som avtalats, d.v.s. hälften av 2,1 procent av köpeskillingen, eller 36 650 kr inkl. moms.

Hon yrkar även att mäklare B ska betala kostnaden för förfarandet i Ansvarsnämnden i dess helhet.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Säljarna av fastigheten hade i januari 2014 gått ut med ett massmail till många mäklare. De hade tidigare försökt sälja utan framgång och ville testa igen. Hon var med på intaget och mejlade därefter en värdering samt en offert. Säljarna valde att i stället testa med mäklare A. – I maj 2014 kontaktades hon av mäklare A, som inte lyckats sälja huset då priset var för högt enligt hennes mening. Hon förklarade det för mäklare A men tackade ja till att hjälpa till med försäljningen om det gick bra för säljarna. – De skrev ett avtal om fördelning av provisionen som skulle vara en bilaga till det förmedlingsavtal hon skulle skriva med säljarna. Förmedlingsavtalet skickades till säljarna då de var bosatta i Norge. Mäklare A skickade över det material hon hade, även de prospekt som mäklare A tagit fram. Då dessa innehöll fel pris tvingades hon dock ta fram nya själv. – Hon visade huset ett flertal gånger mellan maj och oktober 2014. Intresset var stort men priset fortfarande för högt i förhållande till skicket och läget, så det såldes inte. – Den 1 oktober kontaktade mäklare A henne och bad henne ta bort all den information om objektet som hon fått från henne. Detta ägde rum medan hon fortfarande hade ett giltigt avtal med säljarna, samt samarbetsavtal med mäklare A. – Den 12 oktober ringer säljarna till henne och berättar att de bestämt sig för att säga upp hennes avtal för att istället anlita mäklare A igen. Anledning var att mäklare A sagt att hon nu kunde erbjuda större säljkanaler då hon skulle börja arbeta under mäklarföretaget X. Eftersom säljarna valt att avsluta uppdraget med henne skickade hon ett par dagar senare en uppsägning av samarbetsavtalet till mäklare A. – Den 23 oktober 2014 valde säljarna att på nytt teckna ett förmedlingsavtal med henne då mäklare A ville annonsera ut huset till ett pris under marknadsvärdet. Provisionen bestämdes till ett fast arvode på 59 000 kr. Dagen därpå hade hon visning för en ny spekulant som bjöd 3 300 000 kr förutsatt att de fick köpa omgående. Budet framfördes till säljarna som accepterade och kontraktsskrivning bestämdes till den 26 oktober 2014. – Den 6 november blev hon kontaktad av mäklare A som krävde att få halva provisionen baserat på 2,1 procent av priset. Hon mailade en kopia av köpekontraktet till mäklare A och erbjöd betalning av de 5 000 kr mäklare A hade rätt till vid utebliven försäljning enligt deras avtal. Mäklare A tackade nej till det, och ville att säljarna skulle betala det istället, vilket de senare gjorde. – Mäklare A vill ha mer pengar av henne. Hon anser att hon lyckades sälja fastigheten med stöd av ett nytt förmedlingsavtal med ensamrätt och det till en spekulant som hon anvisat – inte mäklare A. – Hon frågar sig om mäklare A hade delat med sig av sin provision om hon istället fått uppdraget att sälja fastigheten och sålt till en spekulant som mäklare A anvisat.

Hon yrkar rätt till hela provisionen då säljarna valde att inte anlita mäklare A efter att ha sagt upp avtalen både med henne och med mäklare A. Hon fick nytt uppdrag den 23 oktober, anvisade köparna till säljarna den 24 oktober och köpekontrakt skrevs den 26 oktober 2014.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden konstaterar inledningsvis att ärendet inte är ett traditionellt skiljeärende. Någon tvist om vem av mäklarna som har rätt till provision från säljarna föreligger inte, utan den rätten tillkommer ostridigt mäklare B. Frågan är istället om det avtal om fördelning som mäklarna träffat i maj 2014, innebär en skyldighet för mäklare B att dela med sig av provisionen och i så fall hur mycket.

Mäklare A anser att så är fallet och har i ärendet yrkat att den del hon ska tillerkännas ska motsvara hälften av en provision på 2,1 procent av köpeskillingen på 3 300 000 kr.

Av omständigheterna i ärendet framgår att det avtal om fördelning som mäklarna träffat, var förestavat av mäklare A och hennes intresse att få hjälp med förmedlingen från mäklare B. Det var också direkt kopplat till det förmedlingsavtal som mäklare B då skulle ingå med säljarna i maj 2014 och en föreskrift om fördelning av provisionen mellan mäklarna togs också in i detta senare avtal med säljarna.

Det var därefter mäklare A:s eget agerande i oktober 2014 som föranledde säljarna att säga upp förmedlingsavtalet med mäklare B (och mäklare A:s ursprungliga förmedlingsavtal), detta genom att mäklare A förutskickade ett bättre resultat om säljarna valde att i stället anlita henne på nytt sedan hon inlett samarbete med mäklarkedjan X.

I konsekvens av att säljarna i enlighet med mäklare A:s önskemål sade upp mäklare B:s uppdrag (och mäklare B då också sa upp avtalet om fördelning) anser nämnden inte längre att några rättsverkningar av avtalet mellan mäklarna om fördelning av provisionen, kan sägas kvarstå.

Provisionen från den förmedling som mäklare B senare genomförde med stöd av det nya uppdraget, ger därför inte mäklare A någon rätt till hälftindelning, varför mäklare A:s yrkande ska avslås. Inte heller på någon annan grund föreligger skyldighet för mäklare B att dela med sig av provisionen till mäklare A.

Ansvarsnämndens avgörande

Mäklare A:s yrkande avslås, innebärande att mäklare B tillerkänns rätt till hela den provision hon erhållit från säljarna och att hon inte har någon skyldighet att utge del av provisionen till mäklare A.

Med hänsyn till utgången ska kostnaden för nämndens prövning, 5 000 kr inklusive moms, betalas av mäklare A. (Beslut 2015-06-01)

AN 1/2015

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Mäklare A och mäklare B var då ärendet inleddes båda ledamöter i Mäklarsamfundet. Mäklare B har sedermera vid senaste årsskiftet anmält sitt utträde. Det är mäklare A som har påkallat skiljenämndsprövning. Ansvarsnämnden har valt att fullfölja ärendet och mäklare B har inte framfört några invändningar mot detta. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 4 augusti 2013 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Uppdraget gällde med ensamrätt under en tid om tre månader räknat från avtalsdagen eller t.o.m. den 4 november 2013 och löpte därefter vidare utan ensamrätt tills uppsägning sker. Provisionen angavs till 2 procent av blivande köpeskillingen inkl. moms. Som överenskommet utgångspris angavs 5 900 000 kr.

Under uppdragstiden kom mäklare A i kontakt med den slutliga köparna, paret X och Y, och visade fastigheten för dessa den 23 februari 2014. Spekulanterna ville dock i detta skede bl.a. avvakta besked rörande deras dotters flyttplaner, innan de var beredda att lägga bud.

Uppsägning av mäklare A:s uppdrag skedde den 12 mars 2014, vilket mäklare A skriftligen bekräftade till säljarna den 26 mars 2014. Till bekräftelsen bifogade mäklare A en spekulantförteckning i vilken bland andra spekulanterna X och Y fanns upptagna.

Mäklare B fick den 17 mars 2014 skriftligen i uppdrag att förmedla fastigheten. Uppdraget gällde med ensamrätt under en tid om tre månader räknat från avtalsdagen eller t.o.m. den 17 juni 2014 och löpte därefter vidare utan ensamrätt tills uppsägning sker. Provisionen angavs till 2,5 procent av blivande köpeskillingen inkl. moms. Som överenskommet utgångspris angavs 5 495 000 kr.

I uppdragsavtalet saknas uppgift om att annan mäklare tidigare hade anlåtats för förmedling av objektet. Inte heller på annat sätt har spekulanter som annan mäklare tidigare anvisat till säljaren undantagits från ensamrätten.

Fastigheten överläts genom mäklare B:s försorg enligt ett köpekontrakt den 24 juli 2014 till paret X och Y för en köpeskillning om 5 000 000 kr och ett avtalat tillträde den 15 april 2015

Förmedlingsprovision har betalats av säljarna till mäklare B med 122 500 kr inklusive moms.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Han hade hösten 2013, fram till mars 2014 den aktuella fastigheten till försäljning. Den 12 mars sades uppdraget upp av säljarna och togs då bort från marknadsföringen. Säljarna bad honom dock föra samtal vidare med spekulanterna X och Y som sagt sig vilja köpa fastigheten med ville avvakta hur det blev med dotterns då förestående flytt. Han bekräftade uppsägningen skriftligen till säljaren och bifogade en spekulantlista. – Han hade ett flertal samtal med spekulanten X, som han även visade fastigheten för den 23 februari 2014, vilket framgår av de kundnoteringar han fört. – Vid kontakt med spekulanten X fick han senare besked att fastigheten köpts av X och Y via mäklare B. Han kontaktade då mäklare B som då förslog en fördelning av provisionen med 70 procent till sig och 30 procent till honom. Han svarade att det inte kunde godtas, men att det omvända hade kunnat diskuteras. – Hans avtalade provision var 2 procent medan mäklare B avtalat om en provisionssats på 2,5 procent.

Han yrkar det lägsta av 100 procent av sin provision, alternativt 75 procent av mäklare B:s provision.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Han blev i februari 2014 kontaktad av en kollega angående en bekant till honom som skulles sälja sin fastighet och ville anlita en mäklare på den mäklarbyrå där han arbetar. Han fick veta att säljaren vid tillfället hade fastigheten till salu via mäklare A, men att de funderade på att säga upp det avtalet för att anlita honom i stället. – Han besökte säljarparet första gången den 12 februari 2014. Uppdraget låg då fortfarande hos mäklare A och enligt avtalet med denne hade säljarna trettio dagars uppsägningstid, varför de kom överens om att träffas igen när uppsägningstiden upphört. – Under de följande veckorna pratade han med säljarna vid ett par tillfällen för att förbereda det kommande uppdraget och han upplystes då om att mäklare A haft visning den 22-23 februari för en ny spekulant, som dock inte lett till något konkret bud eller liknande, bland annat därför att spekulanten behövde få klarhet i frågan var deras dotter skulle bosätta sig, i Stockholm eller i Skåne. – Han träffade säljarna den 17 mars för att ingå förmedlingsavtal och frågade då om de hört något från mäklare A, vilket säljarna inte hade gjort. De hade inte heller fått någon spekulantlista. De berörde även det eventuella förhållandet att den spekulant mäklare A visat huset för, skulle kontakta honom också. Han framhöll att mäklare A då kunde ha rätt till ersättning för sitt arbete men att det var något han och mäklare A skulle reda ut i så fall. – I de fall han tar över ett uppdrag från en annan mäklare gör han alltid ett tillägg till uppdragsavtalet

om att tidigare spekulanter undantas från ensamrätten. I detta fall saknas den noteringen, vilket är ett misstag från hans sida. – I maj månad blev han kontaktad av spekulanten X som berättade att han tittat på huset med mäklare A, men att de då inte lagt något bud på fastigheten. De var de inte heller beredda att göra vid detta tillfälle, men de höll kontakten de följande månaderna och den 2 juli 2014 träffades de på fastigheten för en ny visning och en vecka senare la spekulanten ett bud på 4 900 000 kr. Efter förhandlingar höjde de budet till 5 000 000 kr, på vilket man skrev kontrakt den 24 juli 2015. Efter besiktning sattes dock priset ner till 4 900 000 kr och det dokumenterades i ett tilläggsavtal som han upprättade. – I det här skedet får mäklare A reda på att spekulanterna X och Y köpt huset och han blir kontaktad av mäklare A den 11 augusti 2014. Han ber då mäklare A återkomma med ett förslag till delning av provisionen och en kopia av hans spekulantlista, eftersom säljaren inte fått någon sådan. – Han hör inte av mäklare A förrän i början av december 2014 och då det varit i mäklare A:s intresse att få kontakt, har han inte själv försökt nå mäklare A tidigare. – Vid ett senare samtal förslår han en fördelning 70 /30 till sin favör, vilket mäklare A tackar blankt nej till. – Han anser det vara klart att mäklare A har rätt till ersättning ur provisionen för sitt arbete, men står kvar vid sitt förslag om en fördelning 70/30 till hans favör, vilket han yrkar att Ansvarsnämnden bifaller.

I genmäle har mäklare A:s anfört följande

Det har på alla sätt varit klart för mäklare B att han tidigare haft uppdrag att förmedla fastigheten, men mäklare B tog trots det inte kontakt med honom när han fick uppdraget. Inte heller skrev mäklare B in något i detta avseende i sitt uppdragsavtal. – Mäklare B uppger att säljaren sagt att han hade trettio dagar uppsägningstid, vilket är fel. Rätteligen sa säljaren upp uppdraget, men bad honom samtidigt arbeta 2-3 veckor till med spekulanten X. – Varför säljaren inte skulle ha överlämnat hans spekulantlista till mäklare B vet han inte. Han har dock själv lagt listan i säljarens postlåda i och med att uppdraget upphörde. Uppgiften att han inte skulle ha hört av sig till mäklare B är osant, han har kontaktat honom ett flertal gånger, både i anslutning till ärendet och rörande ett annat ärende dem emellan.

Ansvarsnämndens bedömning

När två fastighetsmäklare parallellt eller efter varandra har fått i uppdrag att förmedla en fastighet eller annan bostad, finns risk att båda mäklarna gör gällande rätt till provision efter att en försäljning kommit till stånd. Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande i AN 1/11 klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna.

Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Mäklare B ska därför alltid efterhöra med uppdragsgivaren om annan fastighetsmäklare tidigare anlitats för förmedling och notera svaret i sitt förmedlingsuppdrag.

Ansvarsnämnden anser vidare att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att som mäklare B ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Ansvarsnämnden noterar inledningsvis att mäklare B helt underlåtit att iakttä ovanstående skyldigheter, vilket nämnden anser bör läggas mäklare B till last, även om försäljning i förevarande fall skett efter att ensamrätten enligt mäklare B:s avtal löpt ut.

Ansvarsnämnden har vidare prövat de båda mäklarnas anförda omständigheter med utgångspunkt i nämndens vägledande yttrande om konkurrerande provisionsanspråk samt utifrån vad som följer av gällande rätt i förening med nämndens etablerade praxis.

Ansvarsnämnden finner i förevarande fall klarlagt att båda mäklarna var för sig fått säljarens uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Båda mäklarna har vidtagit förmedlingsåtgärder som lett till

att spekulanterna X och Y vid olika tidpunkter anvisats till säljaren. Det är mäklare A som först visat fastigheten för spekulanterna X och Y. Det är också mäklare A som först anvisat dessa till säljaren, vilket Ansvarsnämnden generellt tillmäter stor betydelse. Något bud från spekulantparet lämnades dock inte vid dessa kontakter med hänvisning till att man ville avvakta besked om dotterns flyttplaner, men mäklare A höll på säljarens uppmaning fortsatt kontakt med paret X och Y ytterligare en tid. Det var mäklare B som sedermera mottog bud från paret X och Y. Såväl förhandlingar mellan säljare och köpare, kontraktsskrivning och tillträdet sköttes av mäklare B.

Vid en sammanvägning av de båda mäklarnas åtgärder och betydelsen av dessa, finner Ansvarsnämnden att båda mäklarnas insatser måste tillmätas betydelse för den överlåtelse som kommit till stånd, men att det föreligger en viss övervikt till mäklare A:s fördel. Mäklare B:s konstaterade underlåtenhet att undanta mäklare A:s spekulanter från sin ensamrätt har därvid också vägts in.

Nämnden, som noterat att mäklarna i förevarande fall avtalat om olika provisionssatser, väljer att fördela den provision som de facto betalats av säljaren.

Ansvarsnämnden anser det sammantaget skäligt att fördela den utgivna provisionen, 122 500 kr inklusive moms, med 60 procent till mäklare A och 40 procent till mäklare B.

Ansvarsnämndens avgörande

Mäklare B, som äger rätt att behålla 40 procent av den provision som erhållits från säljaren, ska till mäklare A betala 60 procent av denna, eller ett belopp om 73 500 kr inklusive moms.

Kostnaden för nämndens prövning, 5 000 kr inklusive moms, ska fördelas mellan mäklarna i enlighet med utgången och därför betalas av mäklare A med 2 000 kr inklusive moms och av mäklare B med 3 000 kr inklusive moms. (Beslut 2015-06-01)

AN 2/2015

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Mäklare A är före detta medlem och mäklare B är medlem i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Ansvarsnämnden har även möjlighet att pröva tvist där icke-medlem frivilligt medverkar, vilket är fallet här då mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 14 maj 2014 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Uppdraget gällde med ensamrätt under en tid om tre månader räknat från avtalsdagen eller t.o.m. den 14 augusti 2014 och löpte därefter vidare utan ensamrätt tills uppsägning sker. Provisionen angavs till 4 procent av blivande köpeskillingen inkl. moms. Som överenskommet utgångspris angavs 2 195 000 kr.

Under uppdragstiden men efter ensamrättstiden löpt ut kom mäklare A i kontakt med de slutliga köparna, paret X och Y, och bokade in en visning med dessa av fastigheten den 8 oktober 2014. Säljaren informerades om spekulanternas intresse för fastigheten och den bokade visningen.

Innan dess sa dock säljaren den 17 september 2014 upp mäklare A:s uppdrag. Uppsägning bekräftades av mäklare A den 29 september och en spekulantförteckning översändes till säljaren, i vilken bland andra paret X och Y var antecknade.

Mäklare B fick den 22 september i 2014 skriftligen i uppdrag att förmedla fastigheten. Uppdraget, som gällde tills vidare, var förenat med ensamrätt till och med den 21 december 2014 och löpte därefter vidare utan

ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan skriftligen avtalades. Provisionen angavs utgå med 4 procent av köpeskillingen inkl. moms. Som utgångspris angavs 1 700 000 kr.

I uppdragsavtalet noterades att annan mäklare hade anlåtats för förmedling av objektet. Uppgift om vem denne var och vilka eventuella spekulanter som förmedlats av tidigare anlätad mäklare, är inte angivet där och några spekulanter har inte heller på annat sätt undantagits från ensamrätten.

Fastigheten överläts enligt ett köpekontrakt den 10 oktober 2014 till paret X och Y för en köpeskillning om 1 995 000 kr och ett avtalat tillträde den 5 januari 2015

Mäklare B har enligt ingivet kontoutdrag erhållit förmedlingsprovision med 79 800 kr inklusive. moms.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande

Hon fick skriftligt förmedlingsuppdrag den 5 maj 2014 och den 21 augusti fick hon kontakt med den slutlige köparen, paret X och Y. Hon mailade över besiktningsprotokoll och bestämde en tid för visning den 8 oktober 2014. – Innan dess, den 17 september, sa dock säljarna upp förmedlingsuppdraget och anlätade istället mäklare B, trots vetskapen om den förestående visningen. Både säljarna och mäklare B fick en spekulantlista från henne. – Hon följde objektet noga under hösten och såg aldrig att det lades ut på Hemnet eller annonserades i dagspress. Hon kan inte se att någon öppen visning skett.

– Då det finns en branschgemensam överenskommelse att en kund inte ska utsättas för krav på dubbel provision har hon inte riktat något anspråk mot säljaren, utan gör detta istället mot mäklare B. Hon anser att mäklare B enbart utför ett s.k. skrivuppdrag, som kostar ca 10 000 kr. Köparen har fått all information i form av bilder, beskrivning och besiktning genom hennes försorg.

Hon yrkar därför 4 procent av köpeskillingen enligt hennes förmedlingsavtal, med avdrag för 600 kr för annonskostnad på Hemnet som hon lovat säljare att betala, samt 10 000 kr som ett skrivuppdrag kostar. Sammantaget yrkar hon 69 200 kr inklusive moms.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande

Han fick skriftligt förmedlingsuppdrag av säljarna den 22 september 2014. Undertecknandet hade föregåtts av ett besök hos säljarna den 15 september, då dessa berättat att de sagt upp uppdraget med mäklare A. Han frågade då efter en skriftlig bekräftelse och om det fanns någon spekulantlista från mäklare A. Säljarna bedyrade att de sagt upp uppdraget minst två veckor tidigare men inte fått något alls från mäklare A. – Den 29 september kontaktar mäklare A honom och frågar hur de ska göra med paret X och Y, som mäklare A bokat in för visning. Han klargör då att han redan tidigare kommit i kontakt med dem då de bokat in sig på flera andra visningar hos hans mäklarfirma. Han frågar även säljarna om de vill att mäklare A istället ska ta hand om spekulanterna X och Y, vilket säljarna säger att de absolut inte vill.

– Den 8 oktober visade han fastigheten för X och Y och de hade därefter ingående och långa diskussioner om fastighetens skick, han översatte dokument och hjälpte till att ordna bankkontakter åt dem. De träffades på nytt dagen därpå och hade en segdragen prissförhandling där hans chef deltog som en trygghet som var helt avgörande för dem. Den 10 oktober 2014 undertecknades sedan köpekontrakt efter en flera timmar lång slutförhandling. – Han anser inte att mäklare A hade lyckat få ihop affären även om hon så önskat. Mäklare A hade en säljare som inte ville ha henne, hennes uppdrag var uppsagt utan att hon bekräftat det i rimlig tid, hon meddelade honom sina anvisade kunder först efter att kontakt redan skapats med honom. – De anspråk mäklare A tidigare framfört har varit på en så hög nivå att det inte varit lönt att förhandla om. Han anser inte att mäklare A ska ha någon ersättning alls, men kan tänka sig att betala en ”slant” för behålla en god relation.

Ansvarsnämndens bedömning

När två fastighetsmäklare parallellt eller efter varandra har fått i uppdrag att förmedla en fastighet eller annan bostad, finns risk att båda mäklarna gör gällande rätt till provision efter att en försäljning kommit till stånd.

Ansvarsnämnden har i ett vägledande principuttalande i AN 1/11 klargjort att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand ska undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Handlingsplikten åligger i första hand mäklare B, eftersom det är omfattningen av hans eller hennes förmedlingsuppdrag som medför att risk uppkommer för dubbla provisioner. Mäklare B ska därför alltid efterhöra med uppdragsgivaren om annan fastighetsmäklare tidigare anlitas för förmedling och notera svaret i sitt förmedlingsuppdrag.

Ansvarsnämnden anser vidare att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att som mäklare B ingå ett förmedlingsuppdrag utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Mäklare B ska därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta mäklare A:s listade spekulanter från sin ensamrätt så att man vid prövning av rätten till provision istället har att utgå ifrån de allmänna provisionsrättsliga regler som är tillämpliga när båda fastighetsmäklarna haft förmedlingsuppdrag utan ensamrätt.

Ansvarsnämnden noterar i förevarande fall att mäklare B i sitt uppdragsavtal antecknat att säljaren upplyst att annan mäklare tidigare anlitas för förmedling av objektet. Någon uppgift om vilka spekulanter den tidigare mäklaren anvisat och som därför undantagits från ensamrätten finns dock inte. Det har framgått att mäklare A visserligen inte – på det sätt det ålegat henne enligt lag – omgående till säljarna bekräftat den uppsägning som dessförinnan skett och hon har inte heller skickat någon spekulantlista. Så skedde först tolv dagar efter uppsägningen. Ansvarsnämnden anser dock, trots detta, att det i en sådan situation har ålegat mäklare B att kontakta mäklare A för att få uppgift om vilka spekulanter mäklare A anvisat för att kunna undanta dessa från sin ensamrätt. Nämnden bortser därför vid den fortsatta prövningen från mäklare B:s ensamrätt.

Ansvarsnämnden prövar herefter de båda mäklarnas anförda omständigheter med utgångspunkt i nämndens vägledande yttrande om konkurrerande provisionsanspråk samt utifrån vad som följer av gällande rätt i förening med nämndens etablerade praxis.

Ansvarsnämnden finner inledningsvis klarlagt att båda mäklarna var för sig fått säljarens uppdrag att förmedla försäljning av den aktuella fastigheten. Båda mäklarna har vidtagit förmedlingsåtgärder som lett till att spekulanterna X och Y vid olika tidpunkter anvisats till säljaren.

Det är mäklare A som varit först att anvisa köparna, vilket Ansvarsnämnden normalt tillmäter stor betydelse. I förevarande fall har det dock varit något oklart hur entydig mäklare A:s anvisning varit i förhållande till säljaren, vilket nämnden ansett påverkar bedömningen i den delen.

Ansvarsnämnden konstaterar vidare att visningen av fastigheten genomförts av mäklare B, som också vidtagit de tillkommande förmedlingsåtgärder som slutligen lett fram till det bindande köp som kommit tillstånd, bland annat i form av medverkan vid omfattande köpeförhandlingar mellan parterna, översättning av dokument då köparna var från Schweiz samt hjälp med bankkontakter till dessa.

Vid en sammanvägning av de båda mäklarnas åtgärder och betydelsen av dessa, finner Ansvarsnämnden att båda mäklarnas insatser måste tillmätas betydelse för den överlåtelse som kommit till stånd, men att det föreligger en viss övervikt till mäklare B:s fördel.

Ansvarsnämnden anser det mot den bakgrunden skäligt att fördela den utgivna provisionen, 79 800 kr inkl. moms, med 40 procent till mäklare A och 60 procent till mäklare B.

Ansvarsnämndens avgörande

Mäklare B, som äger rätt att behålla 60 procent av den provisionen som erhållits från säljaren, ska till mäklare A betala 40 procent av denna, eller ett belopp om 31 920 kr inklusive moms.

Kostnaden för nämndens prövning, 5 000 kr inklusive moms, ska fördelas mellan mäklarna i enlighet med utgången och därför betalas av mäklare A med 3 000 kr inklusive moms och av mäklare B med 2 000 kr inklusive moms. (Beslut 2015-06-01)

AN 3/2015

Fråga om fastighetsmäklares informationsskyldighet rörande kommunal avgift för anslutning av befintlig kommunal VA-anläggning på förmedlad tomt

Anmälarna förvärvade genom köpekontrakt daterat den 18 september 2011 en obebyggd tomt via den anmälde fastighetsmäklarens förmedling. Tillträde var avtalat till den 31 oktober samma år då köpet också slutfördes. I mitten av oktober 2012 erhöll anmälarna ett brev från kommunen där man med hänvisning till meddelande som skickats till den fastighetsägare som ägt fastigheten 2009, meddelade att det nu var dags för debitering av VA-anslutning och att en faktura skulle komma att skickas ut till anmälarna med förfallodag i slutet på februari 2013. Anmälarna fick sedermera en faktura från kommunen daterad den 25 oktober 2012 på ett belopp om 72 500 kr inklusive moms avseende "anläggningsavgift". Förfallodagen var angiven till den 28 februari 2013. Efter att ha överklagat betalningsskyldigheten i skriftväxling med kommunen och sedan kommunen efter prövning vidhållit kravet, betalade anmälarna slutligen det begärda beloppet till kommunen den 16 april 2014.

Av parterna anförda omständigheter

Anmälarna gör i huvudsak gällande följande:

Varken i annons, objektsbeskrivning, köpekontrakt eller vid samtal med mäklaren i samband med köpet av tomten nämndes något om den inestående fordran från kommunen. Av köpekontrakt och objektsbeskrivning framgår att det som förmåner för den obebyggda tomten finns officialservitut på ledning, väg, vattenledning och avloppsledning, men att vatten och avlopp saknas, att köparen ska stå för anslutningsavgiften och att de som köpare kan förhöra sig med den aktuella kommunen vad kostnaden för inkoppling är till det kommunala VA-nätet.

– Vid samtal med mäklaren i december 2012 fick mäklaren frågan varför han inte upplyst dem om att det fanns ett krav från kommunen, varvid han svarade att han inte kände till kostnaden eftersom säljaren inte upplyst honom om det. Säljaren har dock intygat att hon redan vid första kontakten med mäklaren framfört att hon kände en stor oro för kostnaden för anläggningsavgiften, varför mäklarens uppgift inte är sann. – Vid en senare kontakt med mäklaren i december hänvisade mäklaren till att det av kontraktet framgår att köpet inte omfattar anslutningskostnaden. Detta har de varit klara över men inte att kommunen skulle ha ett krav på anläggningsavgift. – Anledningen till att de först i augusti 2015 anmält mäklaren till Ansvarsnämnden är att de dels haft skriftväxling med säljaren som i mars 2013 avisat krav om ekonomisk kompensation, och att de i april 2013 reklamerat till mäklaren som via ombud tillbakavisat anspråk på skadestånd. De har vidare på inrådan från kommunen vänt sig till VA-nämnden med begäran att fakturan istället skulle ställas till säljaren alternativt dras tillbaka. Besked från VA-nämnden drog ut på tiden och meddelades först i mars 2015 då man fick besked att kravet kvarstod. Fakturan skickades ut på nytt och de betalade 72 500 kr till kommunen i mitten av april 2015. – De föreslog då att kostnaden skulle delas mellan dem, säljaren och mäklaren med en tredjedel vardera. Säljaren godtog detta men det avisades av mäklaren med hänvisning till tidigare svar från mäklarens ombud. – De anser att mäklaren brutit mot god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren tillbakavisar den kritik anmälaren riktar mot honom och hänvisar till det svar anmälaren fått i brev från mäklarens dåvarande ombud, daterat den 9 april 2014. I detta framhålls att det såväl i objektsbeskrivning som i köpekontrakt angavs att kommunalt VA inte var anslutet eller betalt. I objektsbeskrivningen uppmanades spekulanterna dessutom särskilt att kontrollera kostnaderna för anslutning med kommunen. Den distinktion anmälaren gör mellan anslutningsavgifter och anläggningsavgifter saknar grund. – Sammanfattningsvis bestrids att mäklaren brutit mot god fastighetsmäklarsed.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden finner klarlagt att anmälarna skriftligen inför köpet informerats om att avgift för att ansluta tomten till kommunalt VA inte var betald och att de – även det skriftligen – uppmanats undersöka storleken på sådan avgift genom att kontakta kommunen. Enbart uppgiften att säljaren till mäklaren ska ha givit uttryck för oro för den kommande avgiftens storlek innebär inte att mäklaren hade anledning att självmant undersöka förhållandena.

Ansvarsnämnden finner inte anledning uttala kritik mot mäklaren utan avskriver ärendet från vidare handläggning. (Beslut 2016-04-11)

AN 4/2015

Skiljenämndsprövning; Fråga om rätt till provision då två fastighetsmäklare successivt har arbetat med förmedling av samma objekt.

Mäklare A och mäklare B är medlemmar i Mäklarsamfundet. Enligt 6.1 i reglementet för Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd utgör Ansvarsnämnden också skiljenämnd vid provisionstvister ledamöter emellan. Prövning får påkallas av en av de berörda ledamöterna.

Mäklare A har påkallat skiljenämndsprövning i en provisionsvist med mäklare B. Parterna har utvecklat sin talan skriftligen.

Bakgrund

Mäklare A fick den 21 april 2015 skriftligen i uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten.

Uppdragstagare var privatpersonen X, en av två arvingar till tidigare avlidne fastighetsägaren NN. Uppdraget löpte med ensamrätt från den dagen till den 21 juli 2015. Ersättning var avtalad till ett fast arvode om 80 000 kr inkl. moms. Som utgångspris var angivet 2 795 000 kr.

Under uppdragets bestånd anvisade mäklare A ett flertal spekulanter. Bland dessa fanns paret SM och SK, som tillsammans enligt bifogad budlista också lagt bud på fastigheten via mäklare A.

Inledningsvis överläts dock fastigheten genom mäklare A:s förmedling till en annan spekulant, Z, för 2 250 000 kr enligt köpekontrakt daterat den 30 juni 2015. Överlåtelsen fullbordades dock inte. Närmare utredning av omständigheter kring detta saknas i ärendet.

Mäklare A:s uppdrag sades upp av uppdragsgivaren och uppsägningen bekräftades skriftligen av mäklare A den 2 oktober 2015.

Mäklare B fick via en advokat, som av beskrivningen att döma hade anlåtats av dödsboet efter NN, en begäran om att "få hjälp med förmedlingen" eftersom man ville ha en annan mäklare än mäklare A.

Mäklare B förklarade sig beredd att göra detta och ett uppdragsavtal ingicks med dödsboet efter NN den 12 oktober 2015. Uppdraget gällde tills vidare och var förenat med ensamrätt till den 12 januari 2016. Det undertecknades för dödsboets räkning av dödsbodelägaren X som även uppvisat fullmakt för den andre delägaren Y (utan att det dock framgår i avtalet).

Utgångspris angavs till 2 475 000 kr. Provisionen avtalades till 2,95 % av köpeskillingen. I avtalet är förkryssat att uppdragsgivaren upplyst om att annan mäklare tidigare anlåtats för förmedling. Inga spekulanter har dock undantagits från ensamrätten.

Mäklare B påbörjade sin förmedling med ett utgångspris på 2 475 000 kr. Hon visade fastigheten för

spekulanter med början den 18 oktober 2015. Med på den första visningen var bl.a. de slutliga köparna, paret SM och SK. SK ringde mäklare B efter visningen och meddelade parets intresse av ett köp.

Det framkom vid samtalet att de tidigare bjudit på fastigheten via mäklare A, då med ett bud på 2 300 000 kr, som säljaren emellertid avvisat. De lade nu denna gång ett bud på 2 000 000 kr. En annan spekulant bjöd senare 2 200 000 kr men även det avvisade säljaren, varvid den spekulanten höjde sitt bud till 2 350 000 kr, som säljare då godtog. Efter besiktning avstod dock dessa spekulanter från att fullfölja ett köp. Under tiden lyckade SM och SK få ordning på sin finansiering och lade ett nytt bud på 2 400 000 kr. Säljaren godtog budet och kontrakt skrevs den 12 november 2015. Köpet fullföljdes och tillträde skedde den 1 december 2015.

En provision uppgående till 70 800 kr inkl. moms faktureras av mäklare B den 17 november 2015 med förfallodag den 17 december 2015. Beloppet betalades av dödsboet i föreskriven tid.

Mäklare B kontaktades samma dag som tillträdet ägde rum av mäklare A som förklarade sig godta en uppdelning av provisionen om 60/40. Mäklare B föreslog då istället en uppdelning med 80/20. Det accepterade inte mäklare A, som då valde att begära skiljenämndsprövning.

Mäklare A har i huvudsak anfört följande:

Han har genomfört en hel förmedling, frånsett att säljaren begick ett kontraktsbrott och tillträde inte gick att genomföra. – Han har varit behjälplig med att öppna huset för de som utförde energideklaration och genomförde både öppna och privata visningar. Efter att det först förmedlade köpet återgått fick han ett bud från de slutliga köparna, paret SM och SK, på samma nivå som köpeskillingen i det hävda köpet. Budet framfördes till säljaren och registrerades av honom i budgivningslistan. – Säljaren valde att säga upp hans uppdrag varpå han bekräftade uppsägningen skriftligen och skickade över spekulantförteckning och budgivningslista. Efter att mäklare B tagit över uppdraget tog han kontakt med denne för att komma överens om en fördelning, vilket inte lyckades.

– Han vill att nämnden gör en objektiv bedömning, men vill minst ha 50% av provisionen.

Till stöd inges mejlväxling mäklarna emellan rörande fördelning av provisionen och ett flertal bouppteckningar och arvskiften som föregått den förmedlade överlåtelsen. Som det får förstås gör mäklare A gällande att dessa handlingar styrker att hans uppdragsgivare hade rätt att förfoga över fastigheten.

Mäklare B har i huvudsak anfört följande:

Hon kontaktades den 5 oktober 2015 av en advokat som förklarade att hans klient ville ha hjälp med förmedling av en fastighet som tidigare legat hos en mäklare vid ett annat namngivet mäklarföretag. Hon fick en kort information om varför problem uppstått och att det bestått i att den förre mäklaren ingått förmedlingsuppdrag med dödsbodelägaren och inte med dödsboet. Mer information än så fick hon inte och ansåg inte att hon hade att göra med hur relationen mellan mäklare A och uppdragsgivaren varit. – Hon fick mäklare A:s bekräftelse på uppsägning, budlista och spekulantlista översänt till sig. Hon mejlade påföljande dag till mäklare A och föreslog en fördelning av kommande provision med 60/40, men det ville mäklare A inte acceptera. – Hon påbörjade förmedlingen med ett utgångspris på 2 475 000 kr, dvs. 320 000 kr lägre än vad mäklare A bjudit ut fastigheten för. Den 18 oktober 2015 hade hon sin första visning. Den slutlige köparen var med på den visningen men hade anmält sig till visningen i sin dotters sambos namn, varför hon då inte visste om att denne var bland dem som bjudit på fastigheten via mäklare A. Hon blev dock uppringd av SK efter visningen som då förklarade deras intresse och berättade att de tidigare lagt bud på fastigheten via mäklare A. Samtalet avslutades med att de nu bjöd 2 000 000 kr.

En annan spekulant bjöd senare 2 200 000 kr men även det budet avvisade säljaren, varvid spekulanten höjde sitt bud till 2 350 000 kr, vilket säljaren godtog. Efter besiktning avstod dock dessa spekulanter från att fullfölja ett köp.

Under tiden lyckade paret SM och SK få ordning på sin finansiering och lade ett nytt bud på 2 400 000 kr. Säljaren godtog budet och kontrakt skrevs den 12 november 2015.

Köpet fullföljdes och tillträde skedde den 1 december 2015.

Mäklare B ifrågasätter mäklare A:s anspråk på följande grunder:

Paret SM och SK lämnade aldrig något bud på 2 550 000 kr till mäklare A, de ifrågasatte enbart varför de inte fått chansen att göra det och klargjorde att de nog skulle ha lagt ett sådant bud om de fått möjlighet, men la aldrig något konkret bud. – Köpeskillingen blev 395 000 kr lägre än vad mäklare A gått ut med och 150 000 kr lägre än den köpeskillning som föreskrevs i det kontrakt som sedermera hävdades. – Mäklare A kontrollerade inte fullt ut att SM och SK hade täckning för sitt bud på 2 300 000 kr när det lämnades till honom. Ett köp på den nivån hade inte kunnat ske då på grund av att deras finansiering inte var klar. – Mäklare A ingick uppdrag med annan uppdragsgivare, dödsbodelägaren istället för dödsboet, vilket var fel enligt henne. Mäklare A har därmed brustit i skyldigheten att kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten.

Mäklare A har genmält:

Budet på 2 550 000 kr mottogs per telefon från SK. Det finns även mejl med uppgift att de vill bjuda över 2 550 000 kr som besvarades med en uppmaning att ringa, vilket Y gjorde. – Det lägre slutpriset är inte hans fel, då det beror på att säljaren bröt ingånget kontrakt på en högre nivå. – På fråga när paret SK och SM lade budet på 2 300 000 kronor uppgav de att finansieringen var klar och att det fanns ett lånelöfte från Handelsbanken. Detta skulle ha kontrollerats inför en senare kontraktsskrivning. – Den inskickade dokumentationen visar varför han agerade som hans gjort när det gäller val av uppdragsgivare. Det är att beklaga att säljaren inte uppvisat all dokumentation för mäklare B, såsom arvskiftet efter modern. Alla handlingar för lagfart fanns men säljaren ville inte ge in arvskiftet i original. – Han anser kriterierna för provision är uppfyllda (minst 50/50).

Ansvarsnämnden gör följande bedömning

De avtalshandlingar som finns i utredningen utvisar olika uppdragsgivare för de båda uppdragsav-talen, nämligen dödsbodelägaren X när det gäller uppdraget till mäklare A och dödsboet efter NN när det gäller uppdraget till mäklare B. Frågan om vem som var uppdragsgivare rörande uppdraget till mäklare A har också berörts i skriftväxlingen mellan mäklarna. Skiljenämnden kan inte på grundval av den utredning som föreligger i ärendet fastslå att det rört sig om ett fall där två mäklare har arbetat successivt på uppdrag av samma uppdragsgivare.

Skiljenämnden saknar därmed möjlighet att pröva ärendet.

Ärendet lämnas därför utan åtgärd.

Kostnaden för nämndens handläggning ska vid denna utgång erläggas av den mäklare som ansökt om prövning. Mäklare A ska sålunda ensam betala kostnaden för nämndens prövning med 5 000 kronor inkl. moms.
(Beslut 2016-04-11)

AN 5/2015

Fråga om fastighetsmäklares skyldighet att utlämna handlingar till person som förordnats till förvaltare för tidigare uppdragsgivare

I anmälan som inkommit till Ansvarsnämnden från en person som förordnats som förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken för den anmälda mäklarens uppdragsgivare, görs gällande att mäklaren åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att ha förfarit felaktigt i sin yrkesutövning eller på annat sätt brustit i sina förpliktelser.

Fastighetsmäklaren har haft i uppdrag av en äldre man att förmedla försäljning av dennes bostadsfastighet. Anmälaren förordnades till förvaltare för uppdragsgivaren en tid efter att uppdragsgivarens fastighet överlåtits genom mäklarens förmedling. Fastigheten överläts enligt köpekontrakt den 30 september 2015 med ett tillträde den 16 oktober 2015, varvid uppdragsgivaren företrädde av sin ene son som befullmäktigat ombud. Anmälaren förordnades interimistisk till förvaltare av överförmyndaren på orten den 29 oktober 2015. Förordnandet gällde enligt beslutet från den 28 oktober 2015.

Anmälaren översände ett mejl till mäklaren den 20 november 2015 enligt vilket han med stöd av sitt bilagda förordnande begärde att mäklaren till honom skulle översända allt underlag rörande den genomförda försäljningen. Då han inte fått något svar påminde anmälaren i nytt mejl den 25 november om sin begäran varvid mäklaren i svar påföljande dag hänvisade till en kortare tids sjukdom och att han då han av det befullmäktigade ombudet fått instruktion att inte lämna ut några handlingar och för att inte göra fel, velat undersöka med jurist och överförmyndarenheten vilka skyldigheter han har att lämna ut begärda handlingar. Då han fått olika svar, bad han i mejlet om besked exakt vilka handlingar som avsågs med anmälares begäran.

Anmälare förklarade i svar vilken rättsverkan hans förordnade hade på uppdragsgivarens handlingsförmåga och klargjorde på nytt att begäran avsåg "allt underlag gällande försäljningen" av den aktuella fastigheten. I mejl den 3 december ursäktade sig mäklaren för att han inte återkommit men utlovade att göra detta påföljande dag. Eftermiddagen den 4 december och då handlingar ännu inte översänts, mejlade anmälaren åter igen till mäklaren, som då tio minuter senare i svar hänvisade till att ha återkommit enligt gårdagens löfte. I direkt anslutning till mäklarens svar erhöll anmälaren även efterfrågat underlag som PDF-fil.

Av parterna anförda omständigheter

Anmälaren gör i huvudsak gällande följande:

Han har efter genomgång av underlaget noterat ett antal märkliga skeenden i samband med försäljningen, vilka sammanfattningsvis anges vara följande:

Fullmakten från uppdragsgivaren är inte vidimerad.

Enligt uppgift har fastigheten varit utbjuden till försäljning en längre tid med begärt pris om 12 Mkr. Den 25 september bjuds den ut för 8,9 Mkr enligt ingivna handlingar.

Budlistan innehåller tre bud från samme spekulant under mindre än ett dygn, kort före kontraktsskrivningen. Kvitto avseende försäljning av inventarier indikerar att det angivna belopp som försäljningen inbringat, betalats till på kvittot antecknat bankkonto. Anmälaren har inte kunnat få fram att detta konto tillhörde uppdragsgivaren.

Han anser att mäklaren i sin yrkesutövning brutit mot Mäklarsamfundets etiska regler och god fastighetsmäklarsed, vilket anføres utgöra skäl att meddela mäklare erinran, varning eller utslutning.

Mäklaren har tillbakavisat den kritik anmälaren riktar mot honom och anför sammanfattningsvis följande:

Han var under november och december 2015 i kontakt med olika jurister på Mäklarsamfundet för att få rådgivning med anledning av anmälares då framförda begäran att få underlag sig tillsänt. Oklarheten rörde då främst betydelsen av att anmälares förordnande gällde först från en tidpunkt efter att tillträdet till fastigheten redan varit. Han var även i kontakt med den i beslutet angivna handläggaren hos överförmyndaren, som först meddelade att anmälaren inte har rätt att begära ut handlingar "bakåt i tiden" men senare efter kontakt med sin chef förklarade att en förvaltare "kan ha sådan rätt" dock att hon var osäker på om det gällde i relation till en fastighetsmäklare. Efter förnyad konsultation av jurist på Mäklarsamfundet i början av december valde han dock att lämna ut de begärda handlingarna.

Beträffande uppdragsgivarens demens var det inget han hade kännedom om då uppdraget ingicks eller fick information om senare under förmedlingens gång. Det var först efter att försäljningen skett och han blev kontaktad av anmälaren som det framkom. Innan dess hade han dock en kontakt med den andre sonen till uppdragsgivaren som på liknade sätt begärde ut handlingar från försäljningen. Detta motsatte sig då den son som var befullmäktigad och han valde då att hänvisa till det beskedet och avstå från att lämna ut några

handlingar. – Beträffande den punktvis framförda kritiken i anmälan, anför mäklaren sammanfattningsvis följande:

Fullmakter har inget formkrav att de ska vara vidimerade.

Fastigheten lades ut till försäljning till ett pris som inledningsvis kändes i överkant, men som var detsamma som en annan mäklare bjudit ut fastigheten till året dessförinnan. Det framkom senare under förmedlingen att fastigheten bredvid skulle bebyggas med ett hus som helt eller delvis skulle blockera utsikten mot havet, varför han rekommenderade en prisjustering i dialog med den som hade fullmakt och som i sin tur vidtalade uppdragsgivaren. När priset justerades ner till 8 900 000 blev det seriöst intresse för fastigheten direkt. Det är vanligt förkommande att det kommer flera bud från samma spekulant under ett dygn. Alla upptagna bud har varit riktiga bud som kunder har anmält till honom och som han lämnat vidare till uppdragsgivaren, säljaren.

Han har fullföljt sitt uppdrag som mäklare utifrån de instruktioner han fått från fullmaktstagaren, vilken enligt fullmakten haft rätt att utkvittera och uppbära köpeskilling. Det anvisades ett svenskt bankkonto för utbetalning både av slutlikviden och likviden för betalning för inventarier och han såg inget konstigt i det. Det är inget ovanligt att säljaren vill ha handpenning, slutlikvid eller likvid för inventarier på olika konton. Hur uppdragsgivaren väljer att disponera de medel denne har rätt att ta emot, är inte hans sak att lägga sig i.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden finner inte anledning att klandra mäklaren för att denne velat förvissa sig om att ett utlämnande av begärda handlingar till förvaltaren var i sin ordning och finner inte heller att den tid som gått från förvaltarens begäran att få ut begärda handlingar till dess handlingarna utlämnats, varit anmärkningsvärd.

Inte heller i övrigt finner Ansvarsnämnden skäl att kritisera mäklaren, varför ärendet avskrivs utan ytterligare åtgärder från Ansvarsnämndens sida. (*Beslut 2016-04-11*)

AN 1/2016

Fråga om fastighetsmäklares hantering av budgivning vid förmedling av fastighet.

Genom den anmälde fastighetsmäklarens förmedling förvärvade anmälaren och dennes hustru den i ärendet aktuella fastigheten för 1 300 000 kronor genom köpekontrakt den 10 juni 2010. Fastigheten hade via mäklaren utbudits med ett av säljaren begärt pris om 1 295 000 kronor.

Anmälaren lämnade inledningsvis ett bud via mäklaren på 1 000 000 kronor, vilket förkastades. Enligt anmälaren lämnade mäklaren i anslutning till detta besked om att en annan - då icke namngiven - spekulant bjudit 1 245 000 kronor. På fråga vem spekulanten var gav mäklaren besked att uppgift om detta lämnades först vid avslutad affär. Anmälaren höjde sitt bud till 1 300 000 kronor, vilket säljaren accepterade och kontrakt tecknades mellan parterna.

På anmälarens begäran lämnade mäklaren en tid senare uppgift om den andre spekulantens namn och telefonnummer genom att överlämna en "post it-lapp" där detta antecknats. Vid kontakt anmälaren tagit med den andre spekulanten (fortsättningsvis benämnd NN) en tid efter köpet uppgav NN att han inte deltagit i någon budgivning då han bedömt att det var "för mycket att göra vid fastigheten".

Anmälaren har därefter kontaktat mäklaren som då vidhöll att bud lämnats av NN med uppgivet belopp.

Anmälaren som uppfattat sig ha utsatts för "fejkad budgivning" har polisanmält mäklaren för bedrägeri samt anmält mäklaren först till dåvarande Fastighetsmäklarnämnden (FMN) och därefter på nytt till Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). Anmälaren har även framställt skadeståndskrav mot mäklaren. Sedan kravet bestritts av mäklaren, som biträtts av ombud från Mäklarsamfundets juristavdelning, har anmälaren begärt prövning hos Allmänna reklamationsnämnden (ARN), varvid mäklaren bestritt uppgiften om fejkad

budgivning. Mäklaren har anfört att NN framfört angivet bud på fastigheten och att både budgivare och bud redovisats skriftligen till anmälarer, trots att någon skyldighet enligt lag att göra detta då inte förelåg. Mäklaren har till stöd för uppgifterna om NN:s deltagande i budgivning och lämnat bud, åberopat intyg från NN samt intyg och kopia av mail från säljarens ombud.

FMN avskrev den 29 juni 2012 ärendet från vidare handläggning med hänvisning till att det kritiserade förhållandet låg mer än ett år tillbaka i tiden. ARN avskog den 27 mars 2013 yrkandet om skadestånd på den grund att anmälarer inte visat att han lidit någon ekonomisk skada. Slutligen avskrev FMI i beslut den 18 juni 2016 den senare ingivna anmälan med hänsyn till att det kritiserade förhållandet vid anhängiggörandet låg mer än två år tillbaka i tiden och att särskilda skäl att pröva ärendet inte ansågs föreligga.

Med anledning av polisanmälan hölls förhör med mäklaren och NN under år 2015. I förhören uppgav mäklaren bl.a. att det inte förekommit någon budgivning och att han inte har någon minnesbild av att han mottagit något inledande bud på 1 000 000 kronor från anmälarer eller att han skulle ha lämnat uppgift till anmälarer om att NN lämnat ett konkret bud på fastigheten. NN har bekräftat att han var på visning av fastigheten, men uppgivit att han inte deltagit i någon budgivning och att han inte heller lagt något konkret bud på fastigheten. Polisutredningen har sedermera lagts ner utan att åtal väckts mot mäklaren.

Av parterna anförda omständigheter

Anmälarer gör sammanfattningsvis gällande följande:

Fastighetsaffären avsåg en orenoverad fastighet uppförd 1970. Säljare var en 90-årig dam. Priset hade satts till 1 295 000 kr eller bud, vilket var i nivå med andra fastigheter i området, men högt i jämförelse med orenoverade fastigheter. Anmälarer framförde ett bud på 1 000 000 kronor, eftersom huset var i kraftigt eftersatt skick och han räknade med en kostnad för att ställa fastigheten i ordning på ca 300 000 kronor. Mäklaren uppgav då att det fanns en spekulant som bjudit 1 245 000 kronor. När han frågade vem det var svarade mäklaren att en budlista skulle lämnas ut vid avslutad affär. Han höjde budet till 1 300 000 kronor, d.v.s. 55 000 kronor över det andra uppgivna budet och 5 000 kronor över begärt pris.

Dagen efter att kontrakt skrivits begärde han att få utlovad dokumentation gällande budgivningen. Enligt stadgarna för den mäklarkedja mäklaren var ansluten till vid köpet ålåg det mäklaren att föra och lämna ut uppgifter gällande budhistoriken. Först sedan banken meddelat att handpenning annars inte skulle betalas ut gick mäklaren med på att muntligen namnge den andre budgivaren och när han begärde uppgiften skriftligen, fick han NN:s namn och telefonnummer på en post it-lapp. Vid telefonkontakt med NN, som han spelade in, förklarade denne att han inte varit med i någon budgivning, utan att mäklaren "måste ha fått det om bakfoten". Han reklamerade då affären till mäklaren via mejl och rekommenderat brev, samt på nytt vid personligt besök hos mäklaren. Även då spelade han in samtalet.

Mäklaren har därefter försökt förändra fakta, först genom att hävda att lappen med NN:s namn lämnats ut först flera år senare och att den däri namngivna personen inte skulle varit inblandad. När mäklaren överbevisats om detta har mäklaren istället gjort gällande att en budgivning ägt rum och skett helt enligt reglerna. Mäklaren besökte NN och fick av denne ett underskrivet dokument till stöd för sin version. Av polisförhören med NN framgår att påskriften skett efter mäklarens påtryckningar. Mäklaren har också presenterat två likalydande intyg från säljarens söner. Den ene av sönerna har drabbats av stroke och är inte kontaktbar. Den andre sonen har vid polisförhör förnekat att han medverkat till något intyg. Dessutom har ett brev från NN, vars innehåll mäklaren dikterat, och fått NN att skriva under, presenterats av mäklaren. NN har i polisförhör förklarat att han pressats av mäklaren att skriva under det.

Mäklaren har grovt brustit i säljdokumentationen och han har agerat oetiskt genom att fejka en budgivning samt tilltvinga sig intyg och brev och fabricera dokument med andras namnteckningar. Ansvarsförsäkringen ska täcka upp för mäklarens försumlighet, varvid fastighetens faktiska värde inte ska ha någon avgörande betydelse för om ersättning ska utgå. Till stöd åberopas Högsta domstolens dom i mål B 5336-14.

Mäklaren har anfört huvudsakligen följande:

Han förmedlade på våren 2010 en bostadsrätt för säljaren och fick därefter i uppdrag av henne, tillsammans med hennes två söner, att förmedla den aktuella fastigheten. Då varken säljaren eller sönerna hade någon kunskap om fastighetsmarknaden på orten fick han förtroendet att sätta marknadspriset för fastigheten. Han marknadsförde fastigheten på internet och i ortstidning och hade en öppen visning för ett antal familjer. NN var intresserad av fastigheten men tyckte det var en hel del att göra, bl. a byta kök. Han kontaktade NN för att följa upp intresset från visningen. NN nämnde då att ett nytt IKEA-kök skulle kosta ca 50 000 kronor och att det även var en del annat som behövde åtgärdas. Då NN inte var beredd att betala begärt pris avslutades diskussionen.

Han kom därefter i kontakt med anmälaren, som kom in på kontoret för att diskutera fastigheten. Anmälaren ansåg att det begärda priset var för högt och att det mesta var fel på fastigheten. Han svarade då att han tidigare varit i kontakt med en kund som inte var beredd att betala begärt pris och att det därför var ointressant att fortsätta diskussionen då säljaren inte var beredd att gå under begärt pris. Han klargjorde att anmälaren behövde ett lånelöfte om anmälaren var beredd att ge begärt pris. Anmälaren återkom efter några dagar med ett skriftligt lånelöfte och sa sig vara beredd att betala 1 300 000 kronor, trots att begärt pris var 1 295 000 kronor. – Han var noggrann då kontrakt skrevs för att skydda både säljaren och sig själv som mäklare. Affären genomfördes och både säljare och köpare verkade nöjda.

Två år senare återkom anmälaren med klagomål på att uppgifter om tomtgränserna inte stämde och han besökte då fastigheten. Det visade sig att tomtmarkeringen inte stod exakt vid tomtgränsen, men han uppmanade anmälaren att inte bråka om sådant som inte har någon betydelse. En tid därefter kom anmälaren in på hans kontor och ville ha namnet på den andra personen som varit intresserad av fastigheten. Han hämtade mappen för den aktuella förmedlingen och i den hittade han en post it-lapp med NN:s namn och telefonnummer. Han kopierade den och lämnade till anmälaren.

Senare under hösten visades ett inslag på TV4 där anmälaren hävdade att han varit med om fejkad budgivning då han köpt sin fastighet. Det diskuterades hur länge mäklaren hållit på med sådant. Mäklarfirmans lokala kontor visades även i bild. Mäklarens själv var ovetande om inslaget. Mäklaren förstod att anmälaren ringt upp NN och frågat om denne hade deltagit i någon budgivning och att NN då svarat nej, eftersom han inte gjort det. Efter hand fick han veta att anmälaren polisanmält honom samt anmält honom till FMI och ARN. Han vände sig då för biträde till en jurist på Mäklarsamfundet.

Han kontaktade NN och säljarens söner för att informera dem om sin uppfattning om anmälarens agerande. – Det har inte funnits någon budgivning över huvud taget i den aktuella affären. Säljaren hade ett pris som han hade i uppdrag att sälja fastigheten för. Det fanns ingen annan köpare än anmälaren. Den spekulant vars namn han lämnade uppgift om, var ingen budgivare och fanns inte med i någon budgivning. Då någon budgivning inte förekommit har han inte brustit beträffande dokumentation. – Det är viktigt att hålla isär händelserna vid affären 2010 och efterspelet 2012 angående tomtgränserna och de frågor kring budgivningen som då kom upp.

Anmälaren har i genmäle anfört följande

Mäklaren gör gällande att någon budgivning inte ägt rum, trots att mäklaren tidigare framfört det motsatta hos ARN och velat styrka detta med brev och intyg från budgivaren och intyg från säljaren. Mäklaren gör även gällande att budlistan inte presenterades förrän två år senare. Detta strider mot vad mäklaren själv anfört till ARN. – Han vidhåller att han först bjudit 1 000 000 kronor för fastigheten och att mäklaren då svarat att en annan spekulant bjudit 1 245 000 kronor. Hans lånelöfte på 800 000 kronor visar att han bjudit 1 000 000 kronor, eftersom lånelöftet annars – med hänsyn till man måste ha 20 procent i egen insats – skulle ha varit på ett belopp om 1 040 000 kronor. Påståendet om att uppgifterna om att NN var den andre spekulanten skulle ha lämnats först två år efter köpet motsägs av uppgifter från flera personer, däribland anmälarens medköpare, som i intyg uppgivit att uppgifterna om NN tecknats ner av mäklaren på en post it-lapp i samband med att handpenningen betalades. – Det brev och de intyg NN undertecknat och som åberopats av mäklaren vid

prövningen i ARN har tillkommit efter påtryckningar av mäklaren. Hur det intyg säljarens söner undertecknat har tillkommit är oklart, men den ena sonen har i polisförhör sagt sig sakna vetskap om hur hans namnteckning hamnat där. Att åberopa sådant underlag i utredningar hos prövande myndigheter och polis är inte bara oetiskt utan även straffbart. Stöd för att oegentligheter förekommit, att fejkad budgivning skett och om brister i dokumentationen finns i tre åberopade ljudfiler.

Mäklaren har i tillkommande yttrande anfört följande

Han vidhåller att uppgifterna om NN lämnades till anmälaren först vid dennes besök på mäklarkontoret två år efter köpet. Anmälaren begärde då att få namnet på den som varit intresserad av att köpa fastigheten, inte namnet på något annan budgivare. När anmälares uppgifter om fejkad budgivning dök upp i media blev han rädd att bli "hängd" hur rätt han än hade gjort. Han tog i det läget kontakt med NN och berättade om sin situation och han bad om ursäkt för att ha lämnat ut NN:s namn. Vid diskussionen kom de fram till att NN vid ett tilltänkt köp hade velat byta kök och att det skulle kosta ca 50 000 kronor. Först där kom den spekulerade köpesumman på 1 245 000 kronor på tal.

Personlig inställelse

Mäklaren har inställt sig personligen vid nämndens sammanträde och då vidhållit vad han anfört i skrift. Det antecknas att anmälaren beretts tillfälle att inställa sig vid sammanträdet, men förklarar sig avstå.

Ansvarsnämndens bedömning

Ansvarsnämnden noterar inledningsvis att den kritiserade förmedlingen ägde rum i juni 2010, alltså för ungefär sex och ett halvt år sedan. Bedömningen av de uppgifter parterna lämnat måste därmed ske med försiktighet.

Beträffande anmälares påstående om oegentligheter vid budgivning är det klarlagt att fastigheten visades genom mäklarens försorg och att NN var på visningen. NN var initialt intresserad av fastigheten. Det framgår vidare av utredningen, bl.a. genom förekomsten av post it-lappen med NN:s namn och telefonnummer, att anmälaren fått uppgifter om NN:s intresse av fastigheten.

Vad gäller anmälares uppgift att han av mäklaren fått besked att NN dessutom framfört ett uttryckligt bud på 1 245 000 kronor, går uppgifterna i sär.

Mäklaren har gjort gällande att någon budgivning inte ägde rum, att NN inte lämnade något bud och att uppgift om något bud inte framförts till anmälaren. Mot detta står anmälares entydiga uppgift om att han fått besked av mäklaren om att den andre spekulanten, d.v.s. NN hade bjudit 1 245 000 kronor och att han själv därför bjöd 1 300 000 kronor. Det framgår av utredningen att NN med mäklaren tagit upp kostnaden för köksbyte ställd i relation till det begärda priset. Denna diskussion kan ha redovisats till anmälaren. Mot mäklarens bestridande kan det emellertid inte anses klarlagt att mäklaren lämnat uppgift till anmälaren om ett konkret bud från NN på 1 245 000 kronor. Det är därmed inte visat att s.k. fejkad budgivning förekommit.

Nämnden vill i detta sammanhang tillägga att det oavsett bedömningen av om fejkad budgivning förekommit inte är visat att anmälaren lidit någon ersättningsgill ekonomisk skada. Nämnden gör därmed samma bedömning som tidigare gjorts av ARN. Anmälares nu gjorda hänvisning till ett avgörande från Högsta domstolen föranleder ingen annan bedömning.

Anmälaren har vidare ifrågasatt mäklarens agerande kring de intyg som åberopats av mäklaren bl.a. i samband prövningen hos ARN. Av utredningen framgår i den delen att mäklaren i anledning av anklagelserna om fejkad budgivning och de redovisade medieuppgifterna kring detta, tagit kontakt med både NN och säljarens söner för att "få hjälp" att tillbakavisa påståendena. Detta kom att ske med stöd av upprättade intyg som åberopades vid prövningen hos ARN. Mäklaren har inför nämnden medgivit att han medverkat till att intygen "vinklats" för att kunna tillbakavisa påståendena i media. Han har även medgivit att intygen åberopats vid prövningen i ARN, trots att uppgifterna om att NN deltagit i budgivning och då lagt ett konkret bud, inte var korrekta.

Att som fastighetsmäklare, med skyldighet att i allt iaktta god fastighetsmäklarsed, medvetet åberopa intyg som inte korrekt återger vad som förevarit, är oacceptabelt, oavsett om man anser sig felaktigt beskylld för oegentligheter i sitt förmedlingsarbete.

Ansvarsnämnden anser mot bakgrund av det anförda att mäklaren i detta avseende grovt åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Vid den bedömningen ska nämnden även överväga om ärendet ska hänskjutas till Disciplinnämnden för eventuell disciplinär åtgärd.

Nämnden finner att mäklarens klandervärda agerande i och för sig är av det slaget att det finns anledning att hänskjuta ärendet till Disciplinnämnden. Mot bakgrund av den långa tid som har förflutit sedan mäklarens klandervärda agerande finner nämnden emellertid att det inte finns skäl att hänskjuta ärendet till Disciplinnämnden för prövning. *(Beslut 2017-01-17)*