

Mäklare 1

Mäklare 1

Mäklare 2

Mäklare 2

Vad saken gäller

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

Nämnden, som anser att Mäklare 1 har rätt till 90 procent av provisionen, rekommenderar Mäklare 2 att betala 49 500 kr till Mäklare 1.

YRKANDEN M.M.

Mäklare 2 har, som nämnden uppfattat det, begärt att nämnden ska fastställa att han har rätt till hela provisionen för förmedlingen av lägenheten nr 1 i Brf Fastigheten, eller åtminstone 70 procent.

Mäklare 1 har motsatt sig Mäklare 2:s begäran och för egen del begärt att nämnden ska fastställa att han har rätt till hela provisionen, eller åtminstone 80 procent.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**Mäklare 2**

Mäklare 1 hade haft bostadsrätten till försäljning under en längre period. Han tror att utgångspriset var 4 300 000 kr. Säljarna hade fått bud på 5 000 000 kr från en intressent, men de var inte redo att sälja innan de hade köpt en ny bostad.

I januari 2025 hittade säljarna sitt drömhus och skrev kontrakt omgående, men med förbehåll om försäljning av den aktuella bostadsrätten. Säljarna fick inte tag på Mäklare 1, trots att de både ringde, mejlade och sms:ade. Eftersom de var tvungna att sälja bostadsrätten tog de kontakt med honom och bad om hjälp. Mäklare 1:s ensamrättsperiod hade utgått och han åtog sig uppdraget. Han kontaktade budgivarna som hade bjudit 5 000 000 kr och knöt ihop affären.

Efteråt kontaktade Mäklare 1 honom och ville få del av hans arvode om 55 000 kr. Han föreslog att de skulle dela 70/30 till hans fördel. Mäklare 1 svarade att det inte var rättvist och att han kunde behålla arvodet och bjuda sina kollegor på krogen för pengarna.

Efter några veckor tog Mäklare 1 kontakt på nytt och hade nu ändrat sig. Mäklare 1 ville nu att de skulle dela 80/20 till Mäklare 1:s fördel.

Han tycker det är märkligt att man först kan tacka nej till arvode för att sedan återkomma efter några veckor med krav på arvodet. Därmed anser han att hela arvodet tillfaller honom.

Några dagar efter att han fick kontakt med säljarna, fick han ett samtal från en annan säljare. Denne hade också lämnat ett uppdrag till Mäklare 1 och var i samma situation. Säljaren fick inte tag på Mäklare 1 och var väldigt uppgiven. Uppenbarligen försvinner Mäklare 1 då och då från jordens yta utan att meddela sina kunder. Han anser att det är otroligt anmärkningsvärt.

Mäklare 1

Han fick förmedlingsuppdrag av säljarna NN och YY den 3 mars 2024. Säljarna önskade hjälp med styling, vilket han ordnade. Därefter fotograferades bostaden av hans fotograf vid flertalet tillfällen. Kostnaderna för styling och fotografering har betalats av hans mäklarföretag.

Uppdraget påbörjades med flertalet visningar och med utgångspriset 4 395 000 kr. Flera intressenter anmälde sitt intresse och en budgivning startade. Högsta budet

blev 4 650 000 kr. Säljarna blev nervösa då de inte köpt någon ny bostad, vilket köparna förstod – de var mycket tillmötesgående med tillträdesdagen. Inget kontrakt skrevs.

Han arbetade vidare med visningar och samtidigt försökte han hitta en ny bostad åt NN och YY. Till slut hittade han deras drömbostad och ordnade med visning. NN och YY blev förtjusta och lade ett bud. Säljarna av den bostaden skulle få besked om en hyresrätt efter ytterligare en vecka. Tyvärr fick säljarna inte just den hyresrätten, men de sa samtidigt att han skulle få förmedla deras hus och att NN och YY skulle få köpa bostaden i nästa steg.

Fler visningar gjorde av NN och YY:s bostad och flera nya intressenter tillkom. Budgivning startade på nytt och nu fick de ett bud på 4 750 000 kr och mer därtill, men säljarna var fortfarande nervösa och ville avvakta. I december 2024 hade de visningar igen och fick nya bud. Nu steg det till 5 000 000 kr, vilket var högt.

Säljarna av det hus som NN och YY ville köpa sa att de fick köpa, men att de, säljarna, inte skulle få besked om en ny hyreslägenhet förrän under januari 2025.

Nu kom Mäklare 2 in i bilden. Han hade ett hus till salu, likvärdigt det han tagit fram, som passade NN och YY. De tittade på huset och ville köpa det. Han hade kontakt med NN och YY via sms, där han informerade om att deras köpare fanns kvar och var villiga att skriva avtal när som helst.

I samband med detta insjuknade han akut och blev transporterad till sjukhus i ambulans. Mäklare 2 uppmanade NN och YY att säga upp avtalet med honom, vilket de gjorde, och han bekräftade det den 1 februari 2025.

Han fick inte kontakt med NN och YY om vem som köpt deras hus. Däremot skickade Mäklare 2 ett sms till honom, på uppdrag av NN och YY. Mäklare 2 skrev att han hade sålt huset till hans spekulanter. Han påtalade för Mäklare 2 att det är en hederssak att höra av sig till den mäklare som har uppdraget innan man skriver ett nytt förmedlingsuppdrag – vilket borde vara ett skrivuppdrag – och överlåtelseavtal.

Vid en senare kontakt med Mäklare 2 erbjöd denne en 70/30 fördelning till sin fördel, beräknat på Mäklare 2:s ringa arvode om 55 000 kr. Hans eget ursprungliga arvode skulle ha uppgått till 162 517 kr.

Han har gjort allt arbete med samtliga visningar, bearbetning av spekulanter, omvisningar för mätningar, stått för samtliga kostnader och försökt hitta en ersättningsbostad till NN och YY. Detta har slutligen lett till att köparna, AA och BB, stod redo som köpare.

Han har agerat rätt och fördelningen av arvodet bör vara minimum 80/20 till hans fördel.

Mäklare 2 tillade i huvudsak följande:

Han vidhåller att fördelningen ska vara 70/30 till hans fördel.

Säljarna var i en desperat situation med att sälja, då de hade köpt ny bostad av annan mäklare och inte fick fatt på Mäklare 1. Säljarna köpte bostaden genom honom för ett antal år sedan, därför kontaktade de honom.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet och de båda mäklarnas uppdragsavtal.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om orsakssambandet

Traditionellt har det ansetts att en mäklares primära uppgift är att minska sökkostnaderna. Därför har det också ansetts att det är anvisningen av köparen, inte slutförandet av affären, som utgör det huvudsakliga skälet till att mäklaren får betalt, se prop. 1994/95:15 s. 44. Av det skälet var man i äldre rätt ganska obenägen att tillerkänna Mäklare 2 provision. I det arbete som kan sägas ha grundlagt huvud dragen i den svenska mäklarrätten, Martin Fehrs artikel "Mäklarens rättsliga ställning" från 1925, uttalades att "[o]m flera mäklare nämnt samma namn till en säljare, bör provisionen utgå till den mäklare som först angivit namnet, även om en senare mäklare medverkat vid förhandlingarna". Nils Beckman hyllade i Svensk Juristtidning 1970 s. 605 ff. "den obestridda riktigheten" i detta uttalande och tillade att det gällde "även om underhandlingarna avbrutits och sedermera återupptagits utan mäklarens medverkan, kanske med bistånd av en annan mäklare som till och med kan ha uppburit provision härför".

Utvecklingen har emellertid medfört ett ökat fokus på slutförandet av affären, och därmed en mer välvillig inställning till Mäklare 2. Det framgår bland annat av rättsfallen NJA 1975 s. 748 och NJA 2015 s. 918, som båda gick i Mäklare 2:s favör. I det sistnämnda rättsfallet uttalade Högsta domstolen (HD) att det visserligen finns en presumtion för att Mäklare 1 är den som har rätt till provisionen, men att presumtionen är svag. Vidare uppgav HD att en viktig omständighet är vilken av de två mäklarnas arbete som har lett till förhandlingar där parterna diskuterat de avtalsvillkor som sedan kom att tas in i det slutliga avtalet. HD uttalade också att "[d]et bör ... beaktas om det under [Mäklare 2:s] uppdragstid, på grund av dennes egna insatser eller genom yttre omständigheter har tillkommit något som inverkat på parternas vilja att ingå avtal." Vidare uttalade HD att om en mäklare har lagt ned ett omfattande arbete på uppdraget, får detta ofta förmodas ha haft betydelse för det ingångna avtalet.

För att fastställa det svårångade orsakssambandet brukar man ofta tillgripa hjälpmetoder. En sådan hjälpmetod är att bedöma den tid det går från det att Mäklare 1:s uppdrag upphörde eller denne vidtog de sista förmedlingsåtgärderna och fram till dess att ett överlåtelseavtal kommer till stånd. Ju längre tid det har gått, desto svagare blir typiskt sett orsakssambandet mellan Mäklare 1:s verksamhet och affären. Omvänt gäller att ju kortare tid det gått, desto starkare blir i regel orsakssambandet. En annan hjälpmetod är att jämföra villkoren för köpet med de villkor som var aktuella när Mäklare 1 hade uppdraget. Ju mer villkoren avviker, desto svagare blir typiskt sett orsakssambandet och vice versa.

Bedömningen i detta fall

Det är inte visat att Mäklare 1 skulle ha avstått från sin provisionsrätt, så som Mäklare 2 har uppgett. Beviskravet för en s.k. eftergift av fordran är detsamma som i ett dispositivt tvistemål – det ska vara styrkt, jfr rättsfallet NJA 2012 s. 804 (p. 8 och 9).

Genom Mäklare 2:s egna uppgifter är det klarlagt att hans arbete inskränkte sig till att ta kontakt med de redan anvisade köparna. Någon marknadsföring mot andra tänkbara köpare tycks inte ha skett. Köpeskillingen uppgick till de 5 000 000 kr som köparna hade bjudit tidigare och Mäklare 2 har inte påstått att köpet skulle ha föregåtts av några särskilda förhandlingar. Köpekontraktet undertecknades blott tre dagar efter det att Mäklare 2 hade fått uppdraget och kort efter det att säljarna hade sagt upp Mäklare 1:s uppdrag.

Enligt nämnden är det tydligt att Mäklare 1 har rätt till den klart största delen av provisionen. Omständigheterna är sådana att Mäklare 2 endast har rätt till tio procent.

Beräkning av beloppet m.m.

Nämnden kan endast besluta om den mindre av de båda provisionerna, i detta fall Mäklare 2:s provision om 55 000 kr (5 000 000 X 0,011). Av det beloppet har Mäklare 2 rätt till tio procent, eller 5 500 kr. Resterande del, 49 500 kr, bör han betala till Mäklare 1. Beloppet inkluderar moms.

Om Mäklare 1 har anspråk på resterande del av den avtalade provisionen, får han vända sig mot säljarna. Enligt vad som framgår av ingivna handlingar uppgår beloppet till 107 400 kr (162 400 – 55 000).

Övrigt

På förekommen anledning vill nämnden tillägga följande:

En mäklare som får i uppdrag att förmedla en bostad som en annan mäklare tidigare haft i uppdrag att förmedla, ska undanta de spekulanter som den första mäklaren har anvisat från sin ensamrätt. Detta ska anges i uppdragsavtalet. Annars kan säljaren bli skyldig att betala dubbla provisioner, något som strider mot god fastighetsmäklarsed när säljaren är konsument.

Nämnden nämner detta endast för Mäklare 2:s kännedom. Någon betydelse för utgången av ärendet har det inte haft.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Annika Wilow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Dag Jensen. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast under de förutsättningar som anges i 17 § i nämndens stadgar. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan väcka talan i allmän domstol.