

Mäklare 1

Mäklare 1

Mäklare 2

Mäklare 2

Vad saken gäller

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

Nämnden, som anser att Mäklare 1 har rätt till 50 procent av provisionen, rekommenderar Mäklare 2 att betala 76 920 kr till Mäklare 1.

YRKANDE M.M.

Mäklare 1 har begärt att nämnden ska fastställa att hon har rätt till hälften av provisionen för förmedlingen av fastigheten Förstadsfastigheten 11.

Mäklare 2 har motsatt sig kravet.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**Mäklare 1**

Hon hade under sommaren och hösten 2024 ett uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten. Under uppdragstiden genomförde hon cirka 25–30 visningar och byggde upp en omfattande spekulantlista.

Uppdraget sades upp av uppdragsgivaren den 4 september 2024. Kort därefter anlätades Mäklare 2 som ny mäklare. I samband med detta överlämnade hon en spekulantlista till Mäklare 2 och säljarna.

Den 17 november 2024 såldes fastigheten till en spekulant som inte fanns med på hennes spekulantlista. Kort därefter nåddes hon dock av uppgiften – genom egna efterforskningar, inte genom information från Mäklare 2 – att den ursprungliga affären hade återgått och att fastigheten hade sålts om till en av hennes anvisade spekulanter, JL. Denna försäljning ägde rum innan årsskiftet 2024/2025.

JL har uttryckt att han upplevde att Mäklare 2 aktivt försökte påverka budgivningen för att försvåra hans möjligheter att bli köpare. JL är väl insatt i hur förmedlingsprocesser fungerar vid mäklarbyten. Flera andra spekulanter hörde också av sig till henne med synpunkter på budgivningens genomförande efter att hon lämnat uppdraget.

Trots att hon var den som anvisade den slutlige köparen, och trots att hon aktivt förmedlat kontakt mellan parterna under sin uppdragstid, har hon och Mäklare 2 inte kunnat nå en överenskommelse om arvodesfördelningen. Mäklare 2 menar att orsakssambandet mellan hennes arbete och den genomförda affären är brutet på grund av den första och senare återgångna affären. Hon håller inte med om det utan anser att den försäljning som i slutändan kom till stånd tydligt kan härledas till hennes arbete och hennes anvisning.

Mäklare 2

Han erbjöd tidigare Mäklare 1 20 procent av arvudet, vilket han ansåg var skäligt, men nu anser han att noll är mer skäligt.

Att JL inte fick köpa första gången berodde inte på att han försökte få bort denne. JL befann sig i Spanien och den spekulant som JL bjöd mot la villkorade bud med krav att få besked inom någon timma. JL svarade att han inte tänkte svara inom angiven tid och säljaren valde då att tacka ja. För övrigt är JL nu hans kund. Han förmedlar JL:s nuvarande hus och har svårt att se att JL har några kritiska synpunkter på honom.

Budgivningen höll på från den 26 september till den 1 november 2024. Det är en lång tid och han har svårt att tro att någon kan känna sig överkörd i en sådan process.

Han tänker inte kommentera Mäklare 1:s antydningar gällande processen då han inte anser att de hör hit och är relevanta.

Hans huvudargument är följande:

- Det gick lång tid från det att Mäklare 1:s uppdrag upphörde och fram till köpet.
- Mäklare 1 mottog bud i nivåer runt 15 miljoner kr. Hans två avslut var i nivån över 17 miljoner kr.
- Han har haft visningar för alla spekulanterna, flera av dem mer än en gång.
- Mäklare 1:s arbete har inte föranlett eller ens förenklat hans avslut. Hela affären byggde på att han lyckades få fem personer att bjuda mot varandra under en lång tid, parallellt som han lyckades övertala säljaren att gå ned från 18,5 miljoner kr till drygt 17 miljoner kr.
- Att hans prestation att lyckas få upp köparna samt få ned säljarna till betydligt högre nivåer än Mäklare 1 ens vara nära, borde inte ge henne någon ersättning.
- Efter att den första försäljningen återgått efter besiktning, lyckades han fånga upp JL som köpte fastigheten i mitten av november 2024.
- Han och Mäklare 1 hade en mejlväxling i december 2024 och han erbjöd då 20 procent, alternativt att hon fick låta saken prövas. Nu efter sex månader senare ger hon in en anmälan till FRN.
- Mäklari handlar om att göra affärer, att få säljare och köpare att mötas. Det misslyckades Mäklare 1 fatalt med – parterna stod flera miljoner kr ifrån varandra. Men han lyckades. Hade det blivit affär med Mäklare 1:s spekulant närmare i tiden efter att han tog över uppdraget, och till ett pris hon redan förhandlat fram, hade han förstått kravet.
- Det kanske viktigaste: han fick ingen lista vid övertagandet av uppdraget, inte heller säljarna. Han fick listan först den 27 oktober 2024, alltså 1,5 månader efter Mäklare 1:s uppdrag upphörde. Säljarna efterfrågade listan i samband med att de sa upp Mäklare 1:s avtal.

Ett skriftligt uppdragsavtal tecknades av hans kollega MM, men han har hållit i hela affären.

Mäklare 1 tillade följande:

Enligt alla mäklare i Förstaden är det kutym att dela på arvodet i motsvarande situationer och hon är villig att acceptera 50 procent av arvodet.

När det gäller Mäklare 2:s inlaga finns det många faktafel och irrelevanta uppgifter. Hon redovisar sina svar på Mäklare 2:s "huvudpunkter" nedan:

"Det gick lång tid mellan hennes process och avslutet"

Hennes uppdrag avslutades den 3 september 2024 och Mäklare 2:s påbörjades den 5 september 2024. Det är mindre än två månader mellan hennes process och avslutet, vilket måste betraktas som bra eller i alla fall normalt i dagens marknad. Hon anser för övrigt att det inte har relevans när det gäller fördelning av arvodet.

"Hon hade bud i nivå runt 15 miljoner kr, men [Mäklare 2:s] två avslut var på över 17 miljoner kr"

Ett felaktigt påstående som är helt taget ur luften. Hon hade ett bud på 18 miljoner kr. Säljarna valde att tacka nej till budet vid tidpunkten. Detta har inte heller någon relevans när det gäller fördelning av arvodet.

"[Mäklare 2] har visat fastigheten för alla kunderna. För flera av dem mer än en gång"

Det måste väl ingå i en mäklare arbetsuppgifter och är väl en självklarhet? Själv visade hon objektet 25–30 gånger och de flesta spekulanter som var kvar i slutskedet var samma personer som hon bearbetade. Hon förstår inte vad detta har med saken att göra. Det handlar väl i slutändan om vem som blev köpare av fastigheten.

"[Mäklare 2] anser inte att hennes arbete varken föranlett eller ens förenklat hans avslut med kunderna, hela hans affär byggde på att han lyckades få fem personer att bjuda mot varandra under en lång tid, parallellt som han lyckades övertala säljaren att gå ned från 18,5 mkr till drygt 17 mkr."

Det stämmer inte heller. Hon hade ett bud som låg över det som i slutändan blev försäljningspriset, men säljaren var vid den tidpunkt inte villiga att acceptera budet. Hon har även här svårt att förstå sambandet med fördelningen av arvodet.

"Att [Mäklare 2:s] prestation att lyckas både få upp köparna samt få ned säljarna till betydligt högre nivåer än hon ens vara nära borde inte ge henne någon ersättning."

Mäklare 2 upprepar sig själv och framför samma argument för tredje gången.

"Efter att [Mäklare 2:s] första affär blivit hävd efter besiktning, lyckades han fånga upp JL och skrev efter det ett avtal med honom i mitten av november."

Det tycks vara samma argument igen med annan formulering. JL var intresserad hela tiden, men bortkollrades när huset såldes till annan spekulant som inte stod på hennes spekulantlista.

"Hon och [Mäklare 2] hade en mejlväxling om detta i december 2024 och Mäklare 2 erbjöd då 20 procent, alternativt att hon fick låta saken prövas. Nu efter sex månader senare ger hon in en anmälan till FRN."

Den konversationen skedde på hennes initiativ, vilket känns märkligt med tanke på att det inte rimmar med god mäklarsed. Hon fick information från köparen, som hon hade kontakt med under tiden hon hade uppdraget och även efter. Den sista delen av Mäklare 2 påstående har hon svårt att tolka, men utgår ifrån han menar att det förflutit tid till hennes kontakt med FRN. Det är naturligt att man vill göra upp i godo i första hand och hon räknade med att Mäklare 2 i likhet med andra branschkollegor hanterade frågan enligt kutym och sedvänja. Det är i således i sista hand hon vänder sig till FRN. Tiden som gått ser hon inte som relevant i frågan, utan det som styr är rätteligen händelseförloppet.

"Mäkleri handlar om att göra affärer, att få säljare och köpare att mötas. Det misslyckades hon fatalt med – parterna stod flera miljoner kr ifrån varandra. Men [Mäklare 2] lyckades. Hade det blivit affär med hennes spekulant närmare i tiden efter att [Mäklare 2] tog över uppdraget, och till ett pris hon redan förhandlat fram, hade [Mäklare 2] förstått kravet."

Dels stämmer det inte, dels är det samma argumentet som framfört tidigare. Det handlar om att säljarna mjuknade under resans gång och att de till slut accepterade ett lägre bud än de ursprungligen hade tänkt sig.

"Det kanske viktigaste: [Mäklare 2] fick ingen lista vid övertagandet av uppdraget, inte heller säljarna. Han fick listan först den 27 oktober 2024, alltså 1,5 månader efter hennes uppdrag upphörde. Säljarna efterfrågade listan i samband med att de sa upp hennes avtal."

Hon lämnade lista tillsammans med nycklar till säljarna den 3 september 2024. Detta kan hon verifiera i det fall Mäklare 2 önskar. Vidare vill hon framhålla att det också är upp till Mäklare 2 att kontakta henne, också det enligt god mäklarsed. Hon

noterar dock att han tog höjd i förmedlingsuppdraget gentemot säljarna. Vidare refererar hon till FMF:s hemsida:

”Ingående av nytt förmedlingsuppdrag

Vid ingående av ett förmedlingsuppdrag undersöker mäklaren vanligtvis om det har funnits ett tidigare förmedlingsuppdrag med en annan mäklare. Om så är fallet ska den nya mäklaren kontakta den tidigare mäklaren för att ta reda på om denne har anvisat några spekulanter och om vederbörande har några provisionsanspråk för det fall bostaden skulle säljas till en av den tidigare mäklaren anvisad spekulant. Detta är förstås inte nödvändigt om uppdragsgivaren redan i samband med uppsägning av det tidigare uppdraget har erhållit en spekulantlista. Om den tidigare mäklaren framför anspråk på provision vid försäljning till en av denne anvisadspekulant och överlämnar en spekulantlista, är den nya mäklaren skyldig att undanta de anvisade spekulanterna på listan från sin ensamrätt. Detta görs lämpligen genom en klausul i uppdragsavtalet där det uttryckligen framgår att dessa personer inte omfattas av ensamrätten. Om det av någon anledning inte har gått att få besked från den tidigare mäklaren ska den nya mäklaren generellt undanta spekulanter som den tidigare mäklaren har anvisat. Anledningen till att tidigare anvisade spekulanter måste undantas från den nya mäklarens ensamrätt är att, i enlighet med god fastighetsmäklarsed, undvika att säljaren ska bli skyldig att utge tvåprovisioner för samma försäljning.”

Hon noterar i övrigt att MM står på uppdraget, men att denne i dagsläget är avregistrerad som fastighetsmäklare. Det är möjligt att han var fastighetsmäklare vid tillpunkten uppdragsavtalet skrevs. Det har väl egentligen inte heller med fördelningen av arvudet men känns märkligt.

Det känns märkligt och tråkigt att de har kommit hit när hon och hennes kollegor på Mäklarfirman mottagit spekulantlistor för övertagna objekt från MM och inte haft några invändningar när det gäller att dela 50/50. De har heller inte försökt dölja vem som blivit den slutgiltiga köparen av bostaden.

Mäklare 2 meddelade att han inte hade något ytterligare att tillägga.

Nämnden ställde följande fråga till Mäklare 1:

”Vid vilken eller vilka tidpunkter hade du visning eller annan kontakt med köparen angående ett möjligt köp av fastigheten?”

Mäklare 1 svarade följande:

Sammanställning av visningar och kontakt med köparen JL:

- Mellan 17 maj 2025 och 25 augusti 2025 hölls tolv öppna visningar. Utöver dessa genomfördes flera privata visningar.
- JL deltog vid uppskattningsvis 6–7 visningar, både öppna och privata, och JL:s hantverkare var med vid två tillfällen.
- Hon och JL hade flera mejlkonversationer och telefonsamtal gällande möjligheter att bygga ut fastigheten.
- På JL:s begäran tog hon kontakt med Förstadens kommun för att undersöka förutsättningarna för en eventuell utbyggnad.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet och de båda mäklarnas uppdragsavtal. Mäklare 2:s uppdrag var visserligen muntligt – ett skriftligt uppdragsavtal tecknades med hans kollega MM – men som nämnden uppfattar det övertog Mäklare 2 kollegans uppdrag på samma villkor.

I MM:s uppdragsavtal angavs bland annat följande:

Uppdragsgivaren upplyser om att fastighetsmäklare [REDACTED] hos mäklarfirmen [REDACTED] nyligen sagt upp sitt uppdrag att förmedla Förmedlingsobjektet. Hon kommer därför att presentera en lista på alla spekulanter som hon haft på Förmedlingsobjektet, och är det så att någon från den listan köper Förmedlingsobjektet så har hon rätt till del av provisionen från Fastighetsmäklarens provision.

I ett sms skrev en spekulant följande till Mäklare 1:

Ok, efter den 19:e går det bra.
Och herrarna får fundera till imorgon. Bra att veta redan imorgon om dem inte vill sälja för 18 MSEK för då vill vi gärna leta annat:) ha en fin dag så hörs vi imorgon.

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 obestridliga 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

Nämnden konstaterar att det saknar betydelse att Mäklare 2 inte hade något skriftligt uppdragsavtal. Uppdragsgivaren var ett dödsbo, alltså en juridisk person, och fastighetsmäklarlagens skriftlighetskrav kunde därmed avtalas bort. Och även om

ett skriftlighetskrav hade gällt, hade det saknat betydelse för utgången av ett ärende om konkurrerande provisionsanspråk.

Det saknar också betydelse om det var så att Mäklare 1 bröt mot god fastighetsmäklarsed genom att inte överlämna en spekulantlista till säljaren, och om Mäklare 2 bröt mot god fastighetsmäklarsed genom att inte efterfråga en spekulantlista från säljaren eller Mäklare 1. Inte heller detta har någon betydelse för ett ärende om konkurrerande provisionsanspråk.

Vidare saknar det betydelse att MM, vars uppdrag Mäklare 2 som det får uppfattas övertog från MM, avtalade med säljarna om att Mäklare 1 hade rätt till en del av provisionen, se ovan under rubriken "Utredningen". Mäklare 1 var inte part i det avtalet och något s.k. tredjemansavtal (ett avtal som två parter träffar till förmån för en utomstående person) kan det enligt nämndens mening inte ses som. För säljaren saknar det betydelse hur fördelningen mellan de båda mäklarna sker, så länge som säljaren inte behöver betala mer än *en* provision. Den aktuella bestämmelsen hade med andra ord inte i uppdragsavtalet att göra. MM/Mäklare 2 borde i stället ha efterfrågat en spekulantlista och i uppdragsavtalet undantagit de spekulanter som Mäklare 1 hade anvisat från sin ensamrätt, alternativt generellt undantagit de spekulanter som Mäklare 1 kunde ha anvisat. Men som sagt: inte heller detta har någon betydelse för frågan om hur provisionen ska fördelas.

Slutligen borde MM/Mäklare 2 inte ha ingått ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt under Mäklare 1s uppsägningstid. Det är visserligen fullt möjligt att anlita flera mäklare parallellt, men i så fall får inget av uppdragen löpa med ensamrätt. Inte heller detta har dock någon betydelse för frågan om provisionens fördelning.

I sak gör nämnden följande bedömning:

Parterna förefaller överens om att Mäklare 1:s uppdrag sades upp den 4 september 2024 och att Mäklare 2:s uppdrag – eller i alla fall MM:s – påbörjades den 5 september 2024. Det är klarlagt att fastigheten såldes den 17 november 2024. Parterna förefaller vidare överens om att Mäklare 1 anvisade den blivande köparen.

Enligt nämnden är förhållandena sådana att båda mäklarna får anses ha bidragit till affären, och i huvudsakligen till lika delar. Det innebär att de har rätt till hälften av provisionen var.

Beräkning av beloppet

Nämnden kan endast besluta om den till beloppet lägre av de båda provisionerna, i detta fall Mäklare 2:s provision om en procent minus säljarnas Hemnet-kostnader.

På fråga från nämnden har Mäklare 2 uppgett att Hemnet-kostnaderna uppgick till 17 660 kr, vilket innebär att hans nettoprovision uppgick till 153 840 kr $((17\,150\,000 \times 0,01) - 17\,660)$ inklusive moms. Av det beloppet har Mäklare 2 rätt till 50 procent, eller 76 920 kr. Resterande del, 76 920 kr, bör han betala till Mäklare 1.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. 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.