

Mäklare 1

Mäklare 1

Mäklare 2

Mäklare 2

Vad saken gäller

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklare 2 att betala 59 500 kr till Mäklare 1.

YRKANDEN M.M.

Mäklare 1 har begärt att nämnden ska fastställa att hon har rätt till hela provisionen för förmedlingen av lägenheten nr XX i Brf XX.

Mäklare 2 har motsatt sig kravet och för egen del begärt att nämnden ska fastställa att han har rätt till hela provisionen.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**Mäklare 1**

Ärendet gäller en bostadsrätt som hon haft i uppdrag att förmedla. Endast 20 dagar efter att hennes uppdrag avslutats genomförde Mäklare 2 en försäljning till den

spekulant hon bearbetat, haft en stark och personlig dialog med samt visat bostaden för vid privatvisning. Själv har Mäklare 2 inte utfört något egentligt förmedlingsarbete.

Hon hade ett exklusivt förmedlingsuppdrag som avslutades den 16 juni 2025. Under uppdragstiden hade hon tät kontakt med en spekulant som deltog på privatvisning, la det högsta budet och som hon förde en förtroendefull och löpande dialog med.

Hon hade god kännedom om spekulantens ekonomiska förutsättningar – inklusive att de hade en budget på upp till sex miljoner kronor och kunde tänka sig att höja budet om konkurrens uppstod.

Säljaren valde att avsluta samarbetet, men 20 dagar senare såldes bostaden via Mäklare 2 till samma spekulant. Överlåtelseavtal tecknades den 6 juli 2025.

Såvitt hon vet har Mäklare 2 varken haft tidigare kontakt med spekulanten eller gjort någon egen förmedlingsinsats, så som visning, bearbetning eller aktiv försäljning.

Efter försäljningen har köparna uttryckligen uppgett att anledningen till att de la sitt bud var hennes engagemang som mäklare. Vidare har köparna uppgett att de hellre hade köpt bostaden via henne, eftersom de kände större förtroende för henne än för Mäklare 2.

Hon anser att affären är en direkt följd av hennes arbete. Att ta över en spekulant som bearbetats av annan mäklare, utan egen insats, och därefter slutföra affären kort efter avslut, strider enligt hennes uppfattning mot god fastighetsmäklarsed.

Mäklare 2 har dessutom fått ta del av samtliga handlingar när uppdraget avslutades och hon skrev tydligt ett meddelande om just två spekulanter från spekulantlistan (inkluderat köparna).

Mäklare 2

Förmedlingsuppdragets slut och utebliven försäljning

Det stämmer att Mäklare 1 hade ett förmedlingsuppdrag som löpte ut den 16 juni 2025. Under denna tid lyckades Mäklare 1 inte få upp budet om 5 800 000 kr, som inkom redan den 3 juni 2025. Under de nästan två veckor som återstod av Mäklare 1:s ensamrätt gjorde hon inga framsteg i att höja budnivån, trots säljarens tydliga

missnöje. Säljaren ville inte sälja för det beloppet och ansåg att Mäklare 1 inte lyckades leverera enligt förväntan.

Bakgrunden till att han anlätades

Säljaren uttryckte tydligt att hon inte ville sälja till ett pris under 5 950 000 kr, vilket Mäklare 1 inte lyckades uppnå. När ensamrätten löpte ut anlätades han i stället. Han tog en högre provision (2,5 procent jämfört med Mäklare 1s 1,25 procent) just för att säljaren ville ha ett bättre resultat. Han lyckades genom eget förhandlingsarbete förhandla upp köparen till 5 950 000 kr – alltså 150 000 kr högre än det bud som funnits sedan början av juni.

Särskilda omständigheter kring tidigare missnöje

Det finns flera dokumenterade omständigheter som låg bakom att säljaren valde att avsluta samarbetet med Mäklare 1. Bland annat publicerades bostaden mot säljarens vilja medan hon låg inlagd på sjukhus, vilket påverkade förtroendet. Det fanns dessutom kommunikationsbrister samt upplevd brist på engagemang från Mäklare 1:s sida, vilket säljaren också tydligt har påtalat.

Köparens återkomst och nya förhandlingar

Köparens bud från juni om 5 800 000 kr låg orört i över en månad, utan något som helst gensvar från säljaren. När han tog över var det fråga om helt nya förhandlingar där han, utan stöd från tidigare mäklare, arbetade för att få till en försäljning. Han höll många visningar tätt inpå varandra och drog dit trafik. Det var inte en pågående process eller övertagande av en "pågående affär", utan en ny situation där han lyckades nå säljarens önskade nivå. Det finns alltså inget stöd för att det skulle vara fråga om otillbörlig kundpåverkan.

Slutsats

Han har agerat i enlighet med gällande regelverk och god fastighetsmäklarsed. Det rör sig om en ny affär där hans arbete ledde till ett högre slutpris till fördel för säljaren. Tidpunkten, provisionen, säljarens uttryckliga missnöje med Mäklare 1 och den uteblivna försäljningen är avgörande i detta sammanhang. Mäklare 1 har inte rätt till någon som helst ersättning.

Mäklare 1 tillade i huvudsak följande:*Överträdelse av ensamrätt*

Hennes ensamrätt löpte till och med 16 juni 2025. Den 5 juni 2025, alltså under pågående ensamrätt, tecknade Mäklare 2 ett nytt förmedlingsuppdrag med ensamrätt med samma säljare. Detta är ett tydligt brott mot god fastighetsmäklarsed och mot den etablerade principen att en ensamrätt gäller fullt ut till avtalat slutdatum, oavsett om uppdraget sagts upp i förtid.

Hennes spekulanter och pågående affär

Under hennes ensamrättsperiod höll hon två förhandsvisningar, varav den ena resulterade i att den blivande köparen blev registrerad spekulant. Köparen lade ett bud om 5 800 000 kr den 3 juni 2025.

Hon hade även en inbokad visning för en annan spekulant. Denna spekulant hade tidigare varit på visning ensam och ville nu visa bostaden för sin man innan budgivning. Hon informerade säljaren om att spekulanten var beredd att köpa samma vecka, men säljaren avvisade hennes begäran om att hålla visningen.

Trots begränsningarna från säljaren höll hon en öppen dialog med både budgivaren och övriga intressenter och tydliggjorde för säljaren att spekulanten var köpvillig omgående.

Hon bestrider därför påståenden om att hon inte levererat. Hon har agerat fullt ut utifrån mina förutsättningar och inom ramen för god fastighetsmäklarsed.

Brist på förhandling i den slutliga affären

Enligt samtal med köparen förekom ingen egentlig förhandling efter att Mäklare 2 tog över. Köparen uppgav att säljaren initialt ville ha 6 500 000 kr, vilket även säljaren själv tidigare meddelat som planerat utgångspris när de förde en dialog efter uppsägning av förmedlingsuppdrag.

Hon fick information från köparen om att denne slutligen la ett bud om 5 950 000 kr enbart "för att få till en affär". Säljaren var fortfarande missnöjd med priset, då hon minst hade velat ha 6 200 000 kr för bostaden. Hennes uppgifter styrks av att Mäklare 2 har satt ett utgångspris om 6 500 000 kr i sitt förmedlingsuppdrag.

Genom hennes sms kan man tydligt se att om hon hade tillåtits fortsätta arbetet och genomföra visning för sin andra spekulant hade slutpriset kunnat bli högre än 5 950 000 kr.

Godkänd annons

Annonser för bostaden var godkänd av säljaren. Hon har mejl- och sms-konversationer som bekräftar detta och bestrider eventuella påståenden om motsatsen. Om säljaren inte kände ett förtroende för henne som fastighetsmäklare är dessvärre ingenting som hon kan styrka. Det enda hon vet är att säljarens väninna ifrågasatte hennes arvode under fotograferingen, vilket kan ha påverkat säljarens slutliga beslut genom förmedlingsarbetet.

Avsaknad av egna visningar från Mäklare 2

Enligt uppgift har Mäklare 2 inte hållit några egna visningar av bostaden. Han tog i stället direkt över hennes spekulant och genomförde affären med honom.

Uttalande från Mäklare 2s tidigare kollega

Hon har via sms mottagit följande uttalande från en kollega till Mäklare 2, som styrker att Mäklare 2 agerat i strid med god fastighetsmäklarsed och mot uppdragsgivarens uttryckliga direktiv:

”Hallå [Mäklare 1], min tidigare assistent [Mäklare 2] som jag tilldelade detta uppdrag har helt frångått god fastighetsmäklarsed och även det jag satte som krav. Han avslutade affären med din spekulant vilket jag inte godkände, bakom min rygg pressade han säljaren att detta pris var det absolut högsta hon kunde nå. Vi hade en chatdialog alla tre men [Mäklare 2] struntade i att skriva i denna dialog eftersom han visste att det skulle gå emot vad jag krävde. Dvs ingen försäljning förrän vi verkligen hade arbetat igenom hela perioden under sommaren och in på hösten.

Det finns tillgång till dokument som styrker detta.”

Mäklare 2 bereddes möjlighet att yttra sig över Mäklare 1:s inlägga, men valde att inte göra det.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet, de båda mäklarars uppdragsavtal och Mäklare 1s spekulant- och budgivningslista.

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 huvudströmmen 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 svårfångade 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

Utredningen visar att köpekontrakt tecknades 20 dagar efter att Mäklare 1:s uppdrag upphörde och drygt en månad efter att köparen lade ett bud om 5 800 000 kr.

Parterna förefaller överens om att Mäklare 2:s insats inskränkte sig till att förhandla om priset, som kom att överstiga det tidigare budet med 150 000 kr.

Nämnden anser att Mäklare 1 haft klart störst inverkan på affären och att hon har rätt till 80 procent av provisionen.

Beräkning av beloppet

Nämnden kan endast besluta om den mindre av de båda provisionerna, i detta fall Mäklare 1:s provision om 74 375 kr ($5\,950\,000 \times 0,0125$) inklusive moms. Av det beloppet har Mäklare 2 rätt till 20 procent, eller 14 875 kr. Resterande del, 59 500 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.