

Mäklare 1

Mäklare 1

Mäklare 2

Mäklare 2

Vad saken gäller

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

Nämnden, som anser att Mäklare 2 har rätt till hela provisionen, avslår Mäklare 1:s begäran.

YRKANDEN M.M.

Mäklare 1 har begärt att nämnden ska fastställa att han har rätt till hälften av provisionen för förmedlingen av bostadsrätten nr 1101 i Brf Bostadsrättsföreningen.

Mäklare 2 har motsatt sig Mäklare 1:s begäran.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**Mäklare 1**

Grunden för yrkandet är att han under sitt uppdrag, den 17–28 mars 2025, förde samman köparen PS med säljaren. Köparen deltog på visning med honom och finns

med på den spekulantlista som upprättades i samband med att uppdraget upphörde.

Han hade kontakt med köparen redan före visningen, där han skickade bilder från bostaden som han fått av säljarna, vilket gjorde köparen intresserad. Han förde även en prisdialog med honom i anslutning till visningen.

Kort efter att hans uppdrag upphörde, den 28 maj 2025, köpte PS bostaden via Mäklare 2 för 10 350 000 kr.

Enligt fastighetsmäklarlagen och praxis finns det ett tydligt orsakssamband mellan hans arbete och affären.

Redogörelse för händelseförloppet:

- Den första kontakten han tog med köparen var den 14 januari 2025, då köparen anmälde sig som spekulant på en annan bostad han hade ute som "kommande".
- Köparen har blivit visad flera olika bostadsrätter som han har i sitt kundregister.
- Den 10 februari 2025 tog han första kontakten med köparen gällande den aktuella bostadsrätten.
- Den 17 mars 2025 tecknade han uppdragsavtal med säljarna.
- Under uppdragstiden genomförde han två visningar, varav en visning för köparen.
- I samband med visningen skickade han bilder på planritning från säljarna till köparen och förde en prisdialog; han föreslog ett förhandlingsläge på elva miljoner kr.
- Hans uppdrag avslutades den 28 mars 2025. Han upprättade en spekulantlista där köparen PS stod med.
- Kort därefter tog Mäklare 2 över uppdraget, och affären slutfördes med PS som köpare för 10 350 000 kr.
- Efter att köpet slutfördes ringde han till köparen för att höra om han vill titta på andra bostadsrätter, men köparen meddelade då att han hade köpt den aktuella bostadsrätten.

Mäklare 2

Bakgrund

Den 13 februari 2025 träffade han säljarna för ett första möte angående försäljningen av deras bostad. Säljarna uppgav då att de hade varit i kontakt med andra mäklare, däribland Mäklare 1. Enligt säljarna hade Mäklare 1 uppgett att han hade en kund som var villig att betala tolv miljoner kr för bostaden. Detta pris kunde ingen av de andra mäklarna påvisa eller styrka.

Han framhöll för säljarna att om Mäklare 1 hade en kund som var beredd att betala det aktuella priset – vilket han bedömde som orealistiskt högt – borde de ge Mäklare 1 ett kortare uppdragsavtal för att pröva sanningshalten i hans påstående. Säljarna valde att göra detta, men tydliggjorde samtidigt att de avsåg att samarbeta med honom i händelse av att Mäklare 1 inte kunde leverera det utlovade slutpriset.

Efter tio dagar, utan att det utlovade priset hade uppnåtts, valde säljarna att avsluta samarbetet med Mäklare 1 och istället inleda ett förmedlingsuppdrag med honom.

Genomförande av förmedlingsuppdraget

Hans förmedlingsuppdrag inleddes den 31 mars 2025. En tydlig försäljningsplan upprättades tillsammans med säljarna. I syfte att optimera slutresultatet vid försäljningen vidtogs följande åtgärder:

- Bostaden stylades av ett stylingbolag i samråd med säljarna.
- Professionell fotograf anlätades för skymningsbilder, drönarbilder, interiör- och exteriörbilder.
- Annonsmaterial upprättades baserat på säljarens, föreningens och hans information.
- Bostaden publicerades den 31 april 2025 med full exponering i tillgängliga marknadsföringskanaler (kundregister, hemsida, Fastighetssidan, Fastighetssajten, Annonseringstjänsten/sociala medier, fysiska utskick m.m.).
- Ordinarie visning, förhandsvisning och eftervisningar genomfördes enligt plan.

Vid första visningen den 14 maj 2025 deltog den blivande köparen tillsammans med andra spekulanter. Initialt avstod köparen då bostaden inte uppfyllde deras

önskemål. Han utredde orsaken till det uteblivna intresset och tog initiativ till vidare dialog med föreningens styrelse och tekniska förvaltare för att undersöka möjligheten till anpassningar av bostaden (bl.a. nedtagning av väggar).

Efter besiktning på plats, med föreningens representanter, säljaren och honom, gavs klartecken för de förändringar som köparen efterfrågat. Köparen valde därefter att åter besöka bostaden.

Han bistod även köparen med rådgivning avseende deras nuvarande bostad och gav en realistisk bild av prisläge och försäljningsmöjligheter. Detta ledde till prisdialog och slutligen en överenskommelse om ett pris på 10 350 000 kr. Det föreligger således ett direkt orsakssamband mellan hans åtgärder och att överlåtelseavtal kunde tecknas.

Noteringar om Mäklare 1:s agerande

- Inga marknadsföringsåtgärder har vidtagits av Mäklare 1.
- Ingen spekulantlista har tillhandahållits säljarna.
- Vid tecknandet av förmedlingsuppdraget var Mäklare 1 medveten om att uppdraget endast gällde under förutsättning att det utlovade slutpriset uppnåddes.
- Inga bud har registrerats under Mäklare 1:s uppdragstid.
- I bifogade sms-konversationer framgår att Mäklare 1 lämnat vilseledande/oklara uppgifter till köparen om ett påstått "erbjudande" om 11,7 miljoner kr.
- Av samma konversationer framgår att Mäklare 1 lämnat felaktig information till köparen om ett påstått uterum, som i själva verket var en terrassmarkis.
- Mäklare 1 har även uppgett för säljaren att köparen tackat nej på grund av planlösningen.

Sammanfattning

Efter att köparen initialt avstått från bostaden, var det han som identifierade orsaken, tog initiativ till dialog med föreningens styrelse och tekniska förvaltare, säkerställde möjligheten till önskade förändringar samt organiserade besiktning på plats. Vidare bistod han köparen med rådgivning rörande deras nuvarande bostad

och förde den avgörande prisdialogen. Detta resulterade i att köparen återigen visade intresse, återbesökte bostaden och ingick överlåtelseavtal. Det finns därmed ett klart och direkt orsakssamband mellan hans agerande och att affären kunde genomföras.

Mäklare 1 har inte sammanfört parterna, inte påvisat orsakssamband och inte bidragit med de avgörande åtgärderna och kan därför inte ha någon rätt till provision i denna affär.

Han vill tillägga att Mäklare 1 har lämnat vilseledande uppgifter och därigenom förmått säljarna att teckna uppdragsavtal på felaktiga grunder. Ett sådant förfarande strider mot god fastighetsmäklarsed och riskerar att skapa en ohållbar konkurrenssituation där mäklare eller kontorschefer kan ge oriktiga löften och därefter göra anspråk på ersättning.

Mäklare 1 tillade följande:

Anvisning

Han tog första kontakten med säljarna den 23 januari 2025.

Den 10 februari 2025 tog han kontakt med den blivande köparen PS om bostaden.

Under hans uppdrag den 17–28 mars 2025 visade han bostaden för PS samt skickade bilder/planritning och förde en prisdialog.

PS står med på den spekulantlista som upprättades.

Orsakssamband

Utan hans insats hade PS inte förts samman med bostaden.

Att affären slutfördes senare via Mäklare 2 förändrar inte det faktum att köparen kom in i processen genom honom.

Enligt praxis är det inte avgörande vem som genomförde flest marknadsföringsåtgärder eller vilka ytterligare åtgärder som vidtogs efteråt, utan att det fanns ett orsakssamband mellan hans insats och den slutliga affären.

*Bemötande av motpartens yttrande*Påstått löfte om tolv miljoner kr

Han har aldrig garanterat eller lovat ett slutpris om tolv miljoner kr. Av konversationen med säljarna framgår att det var de själva som nämnde nivåerna 11–12 miljoner kr och att de tidigare tackat nej till ett bud på 11,7 miljoner kr. Hans kommunikation med PS bestod i att återge säljarnas inställning – inte att lämna ett löfte.

Villkorat uppdrag

Hans uppdragsavtal är ett standarduppdrag med ensamrätt den 17–28 mars 2025. Det fanns ingen klausul som gjorde hans ersättningsrätt beroende av ett visst slutpris.

Spekulantlista

Han upprättade en spekulantlista där PS fanns med. Under uppdraget informerade namngav han också sina spekulanter till säljarna.

Påstådda felaktiga uppgifter

Han har inte lämnat några vilseledande uppgifter. 11,7 miljoner kr var ett faktiskt bud som säljarna själva informerade honom om.

Eventuella missförstånd om uterum/markis är oväsentliga i detta sammanhang.

När det gäller planlösningen vidarebefordrade han endast PS:s kommentarer till säljarna.

Mäklare 2:s marknadsföring

Han ifrågasätter inte att Mäklare 2 genomförde flera marknadsföringsåtgärder och hjälpte köparen vidare i processen. Men enligt fastighetsmäklarlagen är det inte avgörande vem som marknadsförde mest, utan vem som förde samman köpare och säljare. Det är ostridigt att det var han.

Sammanfattning

Han kontaktade säljaren den 23 januari 2025 och hade redan innan dess en dialog med den blivande köparen PS.

Han visade bostaden för PS under sin uppdragstid.

Han skickade material och förde prisdiallog.

PS står på hans spekulantlista.

Mäklare 2 tillade följande:

Kontakten med den blivande köparen togs under den tid då Mäklare 1 inte hade något uppdragsavtal med säljarna. Mäklare 1 har delgett information om objektet innan uppdragsavtal träffats. Då inget uppdragsavtal funnits, kan inte heller något provisionsanspråk finnas.

Han vidhåller samtidigt att Mäklare 1 inte har sammanfört parterna, inte har påvisat orsakssamband och inte bidragit med de avgörande åtgärderna för att få affären till stånd.

Mäklare 1 tillade följande:

Det stämmer att den första kontakten med köparen togs innan uppdragsavtal tecknades, men detta saknar betydelse enligt lag och praxis. Det avgörande är att sammanförandet skedde under pågående uppdrag.

Uppdraget och visningarna utgick från hans tidigare kontakt med flera intressenter, bland annat PS, som han redan hade en etablerad dialog med. Själva visningen av bostaden och den aktiva förmedlingen skedde under hans ensamrättsperiod, och PS står med på hans spekulantlista. Därmed är både anvisning och orsakssamband uppfyllda, oavsett när den första kontakten togs.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet, de båda mäklarnas uppdragsavtal, Mäklare 1:s spekulantlista och viss korrespondens.

Den 23 januari 2025 skrev Mäklare 1 följande till säljarna:

Jag vet inte om du minns mig men jag var hemma hos er för ett ganska bra tag sedan, när jag arbetade som fastighetsmäklare på [REDACTED]. Då fanns inga planer på att flytta till någonting annat och så kanske är fallet nu också!

Jag driver i vilket fall som helst en egen mäklarfirma nu som heter [REDACTED] och har en kund som letar efter precis en sådan lägenhet som ni har. De har ingen budget utan betalar för det som de vill ha.

Jag vill bara höra med dig om er situation har förändrats någonting sedan vi sågs sist?

Den 10 februari 2025 skrev Mäklare 1 följande till den blivande köparen PS:

[REDACTED] högst upp. Är det intressant så kan du få lite fler bilder! 40kvm uterum. 11,7 milj har de fått erbjudande om. Intressant?

Nämnden frågade Mäklare 1 följande:

Stämmer det att du kontaktade den blivande köparen i februari 2025 och att förmedlingsuppdrag med säljarna ingicks först i mars 2025?

Hade du ett förmedlingsuppdrag (sökuppdrag) från köparen?

Mäklare 1 svarade följande:

I februari 2025 fick han bilder, planskiss och information från säljarna. Då hade han ett underlag att visa köparen och förde en dialog med denne. I mars 2025 skrev han och säljarna ett förmedlingsuppdrag.

Han har inte haft något sökuppdrag från köparen.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om förmedlingsuppdrag

Ett förmedlingsuppdrag som träffas med en konsument ska vara skriftligt, se 3 kap. 3 § 1 st. fastighetsmäklarlagen.

Innan ett skriftligt förmedlingsuppdrag har tecknats får inga förmedlingsåtgärder vidtas. Med "förmedlingsåtgärder" menas verksamhet som syftar till att etablera kontakt mellan köpare och säljare (anvisning).

Det nu sagda är främst en fråga om god fastighetsmäklarsed. Ett muntligt uppdragsavtal med en konsument strider visserligen mot god fastighetsmäklarsed, men civilrättsligt är det fullt giltigt.

Bedömningen i detta fall

Med "anvisning" menas att köparen ska ha fått kännedom om att bostaden var till salu genom mäklarens verksamhet, se rättsfallet NJA 2015 s. 918 (p. 10).

Av utredningen framgår att anvisningen i detta fall skedde den 10 februari 2025, dvs. när Mäklare 1 lämnade sådan information om bostaden till PS att den kunde identifieras. Det framgår av Mäklare 1:s uppgifter, som de får uppfattas, att han

vid den tidpunkten inte hade något uppdrag att förmedla bostaden, varken skriftligt eller muntligt.

En anvisning som sker utan uppdrag grundar inte rätt till provision. Av det följer att Mäklare 2 har rätt till hela provisionen.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. 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.