

Mäklare 1

Mäklare 1

Mäklare 2

Mäklare 2

Vad saken gäller

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

Nämnden, som anser att Mäklare 1 har rätt till 40 procent av provisionen, rekommenderar Mäklare 2 att betala 26 000 kr till Mäklare 1.

YRKANDEN M.M.

Mäklare 1 har begärt att nämnden ska fastställa att han har rätt till hela provisionen för förmedlingen av fastigheten Småstaden Fastigheten 11.

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**

Han hade förmedlingsuppdrag från den 4 oktober 2024 till den 17 mars 2025. Under uppdragstiden arbetade han aktivt med försäljningen. Han annonserade fastigheten på Fastighetssajten A, Fastighetssajten C, Notar.se, Facebook och Instagram. Han har även haft annonsen på Mäklartipset.

Han har haft sju visningar och extremt många samtal med uppdragsgivarna. Han har även skyltat upp fastigheten med gatuskyltar för att öka synligheten.

Han har lagt ner mycket tid på att ringa spekulanter, bjuda in till visning och förhandla fram ett slutpris till säljarna.

Han har även haft möten hemma hos vissa av spekulanterna som var på visning för att hjälpa de med värderingar av deras egna bostäder, för att de skulle kunna lägga bud på den aktuella bostaden.

Säljarna valde att säga upp uppdraget den 17 mars 2025. Han mejlade en bekräftelse på uppsägningen samt spekulantlista.

Säljarna anlidade Mäklare 2 och annonserade huset på nytt. Han har följt försäljningen under tiden och Mäklare 2 har inte mottagit några bud fram tills huset blev sålt.

Mäklare 2 har den 16 september 2025 förmedlat fastigheten till en av honom, Mäklare 1, anvisad spekulant som var på visning och lagt bud på fastigheten via honom.

Mäklare 2

Den 1 april 2025 blev han kontaktad av säljaren och hennes dotter. Då var uppdraget med Mäklare 1 redan uppsagt. De fotograferade bostaden och började annonsera den 10 april 2025.

Den 26 augusti 2025 blev han kontaktad av köparens son, som hade sett att huset låg ute till försäljning via Fastighetssajten A. Sonen tog kontakt med honom genom hans annonsering, som skedde via Fastighetssajten A, Fastighetssajten B, Fastighetssajten C samt Fastighetshemsidan. Detta ledde till en dialog kring fastigheten, som fortsatt ledde till en dialog med köparen.

Han har inte använt Mäklare 1:s spekulantlista och har inte heller sökt upp eller kommunicerat med spekulanter från listan.

Det finns heller inget som tyder på att köparen visat något konkret intresse under det tidigare uppdraget. Hade ett verkligt intresse funnits vid den tiden, är det rimligt att ett bud hade lagts, vilket inte framgår av den spekulantlista som Mäklare 1 tillhandahållit.

Vidare har det gått mer än sex månader från det att det tidigare uppdraget avslutades och att försäljningen genomfördes. Det är en tydlig indikation på att den tidigare förmedlingen inte haft något avgörande inflytande på affären. Om köparen varit seriöst intresserad redan då, borde affären ha kunnat slutföras under det uppdraget.

Det är även värt att notera att säljarens situation hade förändrats under denna period. När hans uppdrag började var endast EA ägare till fastigheten, till skillnad från tidigare då både EA och AP stod som ägare. Nya förutsättningar gällde alltså när han påbörjade sin förmedlingsinsats.

Hans insats har varit helt självständig och omfattat:

- Ny annonsering
- Flertalet visningar
- Köpare har kontaktat mig
- Löpande dialog med köpare och säljare
- Slutlig förhandling och kontraktsskrivning
- Sett till att köpare kontaktat bank för att få lånelöfte

Det saknas grund för tidigare mäklare att göra anspråk på provision i detta fall. Det har gått en betydande tid utan någon påvisbar aktivitet eller kontakt mellan Mäklare 1 och köparen. Att köparen agerade först efter mer än sex månader tyder snarare på att denne inte var redo att köpa vid det tidigare uppdragets avslut.

Även om köparen deltagit i en tidigare visning, ger det inte automatiskt rätt till provision. Många spekulanter går på visningar utan att vara köpklara och i det här fallet ledde det inte till något avslut.

Mäklare 1 tillade i huvudsak följande:

Han uppfattar som ostridigt att försäljning har skett till av honom anvisad spekulant cirka sex månader från uppsägningen av hans förmedlingsuppdrag. Fråga är också om en fastighet, som regelmässigt tar längre tid att förmedla än bostadsrätter.

Mäklare 2:s påpekande att några bud inte framgår av hans spekulantlista framstår som obegripligt. Bud antecknas inte i spekulantlistor, utan i budgivningslistor. Av hans budgivnings framgår att han har mottagit ett bud från den aktuella köparen på fem miljoner kr, vilket överstiger den slutliga köpeskillingen med 150 000 kr. Det är således uppenbart att hans arbete har haft mest betydelse för den slutliga utgången. Att säljaren däremellan har gjort vissa familjerättsliga manövrar med äganderätten saknar betydelse för prövningen.

Att Mäklare 2 påstår sig inte ha "använt" hans spekulantlista bestrids – han hade bevisligen tillgång till den – och saknar hur som helst betydelse för FRN:s prövning.

Som framgår av hans underlag ställde säljaren som krav att försäljning inte skulle ske understigande sex miljoner kr, vilket var huvudorsaken till att försäljning inte blev av. Att säljaren senare uppenbarligen ändrade uppfattning ska inte enbart tillgodoses Mäklare 2. Säljaren krävde att han skulle sätta utgångspriset till 6,2 miljoner kr, vilket han gjorde.

Mäklare 2 tillade bland annat följande:

I hans uppdrag sattes utgångspriset till 5 195 000 kr, vilket ligger nära det bud på 5 000 000 kr som enligt uppgift ska ha inkommit under den tidigare försäljningen. Trots detta tog köparen inte kontakt med honom när hans annonsering publicerades, utan först flera månader senare.

Om ett verkligt köpintresse hade funnits redan under det tidigare uppdraget, hade köparen haft god möjlighet att agera vid den tidpunkten. Att kontakt togs först efter hans nya annonsering bekräftar att det var hans uppdrag och hans åtgärder som ledde till att affären kom till stånd.

Den slutliga köpeskillingen uppgick till 4 850 000 kr, alltså lägre än det bud som påstås ha lämnats under det tidigare uppdraget. Om köparen verkligen varit beredd att betala mer redan då – men ändå avstått – och först sex månader senare genomför köpet till ett lägre pris, handlar det om ett nytt förhandlingsläge och ett

nytt beslut, inte en fortsättning på tidigare mäklares arbete eftersom det var avslutat sen sex månader tillbaka.

Mäklare 1 yttrade sig över Mäklare 2:s inläga. Yttrandet återges inte här, men det har lästs och beaktats av nämnden.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av bland annat mäklarnas respektive förmedlingsuppdrag, köpeavtalet och Mäklare 1:s budgivningslista.

I Mäklare 1:s budgivningslista angavs följande:



5 000 000

2025-02-24

11:29:08

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 presunt-

ionen 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

Från det att Mäklare 1:s uppdrag avslutades till dess det förelåg ett bindande köpeavtal förflöt ungefär sex månader. Nämnden noterar dock att marknaden under denna tidsperiod var något trögare än normalt, varför sex månader inte i sig kan anses utesluta ett orsakssamband mellan Mäklare 1:s anvisning och affärens avslut.

Mäklare 1 tog emot ett bud om 5 000 000 kr på fastigheten under sin uppdragstid. Det framgår inte att Mäklare 1 fört närmare förhandlingar i anslutning till budet. Försäljningspriset blev senare 4 850 000 kr då Mäklare 2 hade förmedlingsuppdrag. Nämnden noterar även att utgångspriset sänktes i Mäklare 2:s uppdragsavtal. Enligt nämndens mening har Mäklare 2 haft en något större betydelse för att affären genomförts.

Mot denna bakgrund anser nämnden att Mäklare 1 har rätt till 40 procent av förmedlingsprovisionen.

Beräkning av beloppet

Nämnden kan endast besluta om den mindre av de båda provisionerna, i detta fall Mäklare 2:s provision om 65 000 kr inklusive moms. Av det beloppet har Mäklare

2 rätt till 60 procent, eller 39 000 kr. Resterande del, 26 000 kr, bör han betala till Mäklare 1.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Annika Willow 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.