

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 54 000 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 00000 i Brf Granen 1.

Mäklare 2 har bestridit kravet och för egen del begärt att nämnden ska fastställa att hon har rätt till hela provisionen.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**Mäklare 1***Bakgrund och händelseförlopp*

Hon hade ett förmedlingsuppdrag från den 18 augusti 2025. Säljarna sade upp uppdraget den 22 oktober 2025. Enligt uppgift från säljarna tecknade de den 5 november 2025 ett förmedlingsuppdrag med Mäklare 2.

Den 7 november 2025 blev hon kontaktad av en tidigare anvisad spekulant, som hon arbetat aktivt med under cirka två månader. Spekulanten meddelade att de ville lägga ett bud på 6,5 miljoner kr. Eftersom hennes uppdrag hade upphört, kontaktade hon säljarna och informerade om budet. De uppgav att de nyligen hade ingått uppdragsavtal med Mäklare 2, men att de ville acceptera budet.

Hon kontaktade därefter sin branschorganisations rådgivning och fick rådet att vidarebefordra sin spekulant direkt till säljarna, vilket hon gjorde. Säljarna bad sedan Mäklare 2 bistå med kontraktsskrivningen.

Grunder för yrkandet

Köparen är en av henne anvisad spekulant som hon haft regelbunden kontakt med under hela förmedlingsperioden. Försäljningen skedde omedelbart efter att hennes uppdrag upphörde och innan Mäklare 2 påbörjade någon marknadsföring eller egen förmedlingsinsats.

Enligt etablerad praxis har den mäklare som anvisat den köpare som slutligen genomför köpet rätt till hela provisionen, oavsett om kontraktet skrivs av annan mäklare. Det finns därför ingen grund för delning av provisionen i detta fall.

Köparen bekräftade till henne samma kväll som kontraktet skrevs att de inte haft kontakt med annan mäklare än henne.

FRN och domstolar har bedömt att det avgörande är orsakssambandet mellan mäklarens insats och affären. Då spekulanten kontaktade henne som tidigare mäklare, och köpet skedde kort tid efter uppdragets upphörande, är detta samband tydligt.

Mäklare 2, hade inte hunnit vidta några egna förmedlingsåtgärder förutom beställning av en planritning (enligt uppgifter från säljarna). Mäklare 2 bistod enbart vid kontraktsskrivningen, vilket enligt FRN:s praxis inte utgör grund för att dela provision.

Mäklare 2

Hon har tidigare haft en dialog med Mäklare 1, där det har framgått att Mäklare 1 självklart ska få betalt för angiven spekulant. Inte 100 procent av arvodet, men att de kunde dela jämt på det. Detta med hänvisning till att hon är den som hade ett pågående förmedlingsuppdrag med ensamrätt. Hon står som ansvarig mäklare, hon står för allt efterarbete, hon upprättar alla handlingar och dylikt.

Mäklare 1 blev tidigare uppsagd av säljarna på grund av att de inte var nöjda. När Mäklare 1 hade uppdraget hade säljarna tidigare tackat nej till ett bud på 6,5 miljoner kr. Hon har fått redogjort för sig att säljarna ville ha minst 6,6 miljoner kr för bostaden. När hon sedan tog över uppdraget ville säljarna fortsatt ha minst ha 6,6 miljoner kr. Hon gjorde bedömningen att det var ett fullt rimligt pris att nå. Hon och säljarna gjorde därför upp en plan för att kunna nå bästa möjliga slutpris med minst 6,6 miljoner kr som försäljningspris.

Hon hade kunnat stänga affären utan att Mäklare 1 gav henne en spekulant, samt även till ett bättre pris, vilket även säljarna var medvetna om. Orsaken till att affären ändå stängdes hastigt den 7 november 2025 var på grund av rådande omständigheter från säljarnas håll, då de genomgick en separation, ändrade sig gällande priset och enbart ville bli av med bostaden snabbt.

Hon hade en procentbaserad stege från en nivå överstigande ett försäljningspris på 6,6 miljoner kr. Hon och säljarna hade inte enats om en stege från 6,6 miljoner kr om hon hade gjort bedömningen att det skulle vara omöjligt att nå det priset.

Hon noterar att Mäklare 1:s förmedlingsuppdrag undertecknades av samtliga parter den 12 november 2025, det vill säga efter avslutad affär. Mäklare 1:s förmedlingsuppdrag skickades även ut den dagen. Hon tolkar det därför som att Mäklare 1 inte har haft ett förmedlingsuppdrag under avsedd period. Hon tolkar det även som att det nuvarande förmedlingsuppdraget som Mäklare 1 har således är ogiltigt. Hon har svårt att se en annan orsak till varför Mäklare 1 annars väljer att skicka ut ett förmedlingsuppdrag efter avslutad affär, dessutom i samband med när hon gör en anmälan till FRN. Hade Mäklare 1 haft ett förmedlingsuppdrag sedan tidigare för avsedd period, hade hon rimligen skickat in det direkt.

Slutsatsen blir att Mäklare 1 helt saknar provisionsrätt med hänvisning till att Mäklare 1 inte har haft ett giltigt förmedlingsuppdrag under avsedd period.

Mäklare 1 tillade i huvudsak följande:*Angående tidigare budgivning*

Det stämmer inte att det som högst fanns ett bud på 6,5 miljoner kr som Mäklare 2 påstår. Det bud som var högst, var på 6,55 miljoner kr, vilket säljarna vid det tillfället valde att inte acceptera.

Efter detta fortsatte hon att visa bostaden i enlighet med säljarnas önskemål. Det är viktigt att understryka att det aldrig går att garantera ett högre bud, särskilt i ett läge där bostaden haft många visningar och endast två spekulanter fortfarande agerade.

Mäklare 2:s provisionsmodell

Hur Mäklare 2 utformat sitt uppdragsavtal eller provisionsstege påverkar inte hennes, Mäklare 1:s, rätt till provision. Det finns ingen möjlighet för henne att veta eller garantera att ett högre slutpris hade kunnat uppnås och detta är inte relevant för bedömningen.

Förmedlingsuppdraget

Hon ger in ett uppdragsavtal i original.

Mäklare 2 tillade följande

Hon finner det märkligt att ett nytt förmedlingsuppdrag från Mäklare 1 har lämnats in i efterhand. Hade det funnits ett fysiskt förmedlingsuppdrag från första början, är det svårt att förstå varför det inte skickades in direkt.

UTREDNINGEN

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

Mäklare 1:s uppdragsavtal är daterat och undertecknat den 18 augusti 2025. Hon har också gett in ett avtal som är daterat den 18 augusti 2025 men digitalt undertecknat den 12 november 2025.

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

Mäklare 2 har ifrågasatt hur det förhöll sig med Mäklare 1:s uppdragsavtal. Nämnden konstaterar att oavsett hur det förhåller sig med detta, har Mäklare 2 inte förnekat att Mäklare 1 hade ett uppdrag vid den tidpunkt då anvisningen skedde. Om det sedan var ett muntligt uppdrag, som Mäklare 2 antytt, saknar betydelse för frågan om fördelningen av provisionen.

I övrigt gör nämnden följande bedömning:

Genom den skriftliga bevisningen är det klarlagt att Mäklare 2:s uppdrag inleddes den 5 november 2025 och att köpet ingicks blott två dagar senare, den 7 november 2025. Den korta tiden talar för Mäklare 1:s anspråk. Inte heller i övrigt har det framkommit att Mäklare 2 skulle haft någon egentlig inverkan på att affären kom till stånd. Nämnden noterar att Mäklare 1 oemotsagd har uppgett att köparnas bud om 6,5 miljoner kr, som också blev köpeskillingen, lämnades till henne och inte till Mäklare 2 och att det skedde samma dag som köpekontrakt undertecknades.

Nämnden bedömer att Mäklare 1 har rätt till 90 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 60 000 kr. Av det beloppet har Mäklare 2 rätt till tio procent, eller 6 000 kr. Resterande del, 54 000 kr, bör hon betala till Mäklare 1. Beloppet inkluderar moms.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, 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.