

Mäklare 1

Mäklare 1

Mäklare 2

Mäklare 2

Ombud:

Jur kand ME

Vad saken gäller

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

Nämnden, som anser att Mäklare 1 har rätt till 70 procent av provisionen, rekommenderar Mäklare 2 att betala 66 500 kr till Mäklare 1.

YRKANDEN M.M.

Mäklare 1 har begärt att nämnden ska fastställa att han har rätt till 90 procent av provisionen för förmedlingen av lägenheten nr 10 i Brf Föreningen 22.

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

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Mäklare 1

Hans förmedlingsuppdrag ingicks den 5 februari 2025 och sades upp av säljaren den 17 juni 2025.

Köpare blev MS, som besökte hans visning den 1 juni 2025. MS fanns med i den spekulantlista som säljaren och Mäklare 2 fick del av.

Hans utgångspunkt är att han har gjort betydligt mer än Mäklare 2. Utan hans engagemang och uppdrag hade det inte blivit ett avslut med köparen. Han anser att Mäklare 2:s insats är mycket ringa och han bedömer den som kraftigt överdriven från hennes sida, snudd på vilseledande.

Han hittade köparen MS under sin uppdragstid och denne besökte en av hans visningar. MS visade stort intresse för bostaden, men kunde då inte köpa bostaden på grund av att han inte sålt sin egen bostad. Efter hans uppdragstid återkom MS, då han nu sålt sin bostad och kunde gå vidare med köpet av den nya bostaden. Han hänvisade MS till Mäklare 2; MS kunde inte själv finna bostadsannonsen. Mäklare 2 hade endast publicerat en diskret annons på mäklarbolagets hemsida.

Efter hans uppdragstid frågade MS honom om värdet på bostaden och på vilken nivå säljaren kunde göra ett avslut. Han redovisade sin syn på värdet och prisnivå han trodde krävdes för ett avslut, 9 800 000 kr. Därtill hade de telefonsamtal.

MS presenterade det budet till Mäklare 2 och säljaren godtog sedan budet. Ett läckage i lägenheten hade dock precis uppkommit och köpare och säljare fastnade i en villkorsskrivning. Han hade en dialog med säljaren och föreslog att denne kanske kunde justera ned priset med 50 000 kr för öka chansen att komma till ett avslut. Affären avslutades slutligen på 9 750 000 kr, enligt de nivåer han resonerat med köpare och säljare om (första budet 9 800 000 kr och reducering 50 000 kr).

Han ser Mäklare 2:s engagemang mer som ett s.k. skrivuppdrag; hon serverades en köpkar kund på den prisnivå som säljaren accepterade.

Dialogen med köpare och säljare efter hans uppdragstid var både på deras och hans initiativ. Dialogen med säljare omfattade flera ärenden, bland annat att hjälpa dem att finna ny bostad, att hans tidigare spekulanter hört av sig om status på säljarens nystart av försäljningen samt att han ville veta hur processen med hans anvisade spekulant fortlöpte.

Han har jobbat mycket aktivt med uppdraget, 13 öppna visningar och ett flertal privata visningar.

Han ser köparen som unik. Han hade 51 uppskrivna spekulanter och därtill cirka 15 ej uppskrivna. Ingen annan kund var beredd att gå vidare på prisnivån som affären gjordes på, så att Mäklare 2 skulle finna ny kund på högre prisnivåer var osannolikt.

MS har uttryckt att det var den enklaste affären någonsin från en mäklares sida; ingen direkt marknadsföring av objektet, inte funnit den specifika köparen, inte haft visning för köparen eller annan kund, inte behövt förhandla pris då köparen inkom med bud på prisnivå som han guidat denne till och som var en acceptansnivå för säljaren.

Mäklare 2 hävdar att hennes insats bland annat bestod i en långdragen juridisk process, två veckors daglig kontakt med jurister för att säkerställa en formulering av klausul. För honom känns det osannolikt. Han har jobbat som mäklare i över 20 år och hans erfarenhet är att en villkorsformulering är en relativt enkel sak för en sakkunnig jurist att ta fram.

Mäklare 2

Hennes uppdragsavtal undertecknades och började gälla den 23 juni 2025.

Förmedlingsarbetet började med styling av lägenheten, varefter sedvanligt förmedlingsarbete utfördes som vanligt. Hon fick bud från den blivande köparen, först på 9 500 000 kr den 2 september 2025 och därefter på 9 750 000 kr den 8 september 2025, vilket höjdes till 9 800 000 kr dagen därpå efter diskussion mellan henne och köparen.

Hennes ensamrättsavtal övergick till ett uppdrag utan ensamrätt den 10 september 2025. Det var samma dag hon kontaktade Mäklare 1 för att efterhöra hans eventuella krav på provision. Mäklare 1 uppgav att det var han som hade gjort mest i förmedlingen – utan att veta att det var då det egentliga arbetet började.

Det var inte speciellt svårt att övertyga spekulanten om att 9,5 miljoner kr var ett alldeles för lågt bud och att han måste höja sitt bud med flera hundratusen kr. Till slut bjöd spekulanten 9,8 miljoner kr, vilket säljaren accepterade. Säljaren hade sagt flera gånger att under tio miljoner kr skulle han inte sälja för, men det gick att få ner hans prisförväntan.

Då började förhandlingen om ansvaret för uppkommen fuktskada. Föreningen och säljaren hade olika uppfattningar i den frågan. Frågan som uppstod var hur man kunde gå vidare med en försäljning. Kontakt togs med jurister på Mäklarsamfundet

och cheferna på Mäklarfirmen för att få fram en juridisk och hållbar lösning av situationen. Resultatet blev slutligen att säljaren, som då verkligen ville bli av med lägenheten för att gå vidare i livet, var beredd att sänka den överenskomna köpeskillingen från 9,8 miljoner kr till 9,75 miljoner kr. Detta under förutsättning att köparen accepterade lägenheten i det skick den var och med vetskap om att ansvaret inte var färdigutrett och eventuellt kunde drabba honom i slutändan – även ekonomiskt. Samtidigt tog säljaren på sig att se till att denne försäkringsbolag skulle ha rätt att lämna all information om ärendet till köparen. Säljaren skulle även sköta kommunikationen med försäkringsbolaget under slutförandet av ärendet.

I och med att köpekontraktets § 15 utmejslats och accepterats av parterna, kunde det bli en försäljning. I denna del har Mäklare 1 inte deltagit på något sätt.

Hon har talat med såväl säljare som köpare och båda förnekar att Mäklare 1 påverkade förmedlingen efter det att hon kom in i bilden som fastighetsmäklare.

Hon begär hela provisionen på grund av allt det arbete hon lagt ner på förmedlingen, trots att Mäklare 1 anvisat köparen.

Mäklare 1 tillade i huvudsak följande:

Det är udda att Mäklare 2 i ett första skede erbjöd 25 procent av provisionen och därmed bekräftade hans insats. Men efter att anlitat juridiskt ombud yrkar hon nu på 100 procent, det känns oklart och oseriöst. Ett juridiskt ombud som hans mäklarbolag löpande anlitar i andra ärenden, senast för någon månad sedan. Lite lustigt att denne nu företräder hans motpart kan man tycka, men regelmässigt korrekt som han förstår.

Efter samtal mellan honom och Mäklare 2 tog han kontakt med säljare och köpare för att skapa sig en bättre bild av ärendet. Efter flera samtal kände han att han hade gjort betydligt mer i försäljningen. Han hävdar att hans insats var det som var avgörande för att MS blev köpare.

Han förstår att det inte var svårt för Mäklare 2 att förklara för köparen att 9,5 miljoner kr var ett för lågt bud. Han hade redan innan gett råd till köparen om bostadens marknadsvärde, säljarens prisförväntningar, hans bedömning av priset etc. Han guidade köparen till ett pris om 9,8 miljoner kr.

Mäklare 2 motiverade tidigare att hennes insats främst bestod i en långdragen juridisk process, två veckors daglig kontakt med jurister för att säkerställa en formulering av klausul. För honom känns denna tidsåtgång fortfarande mycket osannolik. Han skulle önska att hon presenterade underlag för detta, exempelvis fakturor och

juristernas tidsloggar i ärendet. Han tror att denna dagliga juristkontakt är kraftigt överdriven.

Mäklare 2 hävdar att företaget haft en stylingkostnad för uppdraget. Han hävdar att även han haft kostnader med uppdraget och troligtvis större kostnader än Mäklare 2. Det är sällan ett mäklarföretag tar på sig en stylingkostnad, men så kanske det var i detta fall.

Mäklare 2 tillade i huvudsak följande:

För henne är förmedlingen uppdelad i två olika processer – före och efter det att man konstaterat fuktskadan. Före det att fuktskadan var känd var det en helt vanlig förmedling, där mäklarens roll var att få upp köparen till en högre nivå och samtidigt få säljaren att möta köparen. Detta lyckades hon till slut med. När väl detta var nått, konstaterades fuktskadan och då uppstod en ny part: Föreningen, som inte ville kännas vid någon kostnad för fuktskadan. Säljaren var av annan uppfattning.

För att få ett avtal mellan parterna – säljaren och köparen – måste det till en överenskommelse mellan dem, som täckte den situationen att ingen försäkring med säkerhet täckte skadan, samtidigt som parterna accepterade att inte gå vidare mot varandra efter köpet. Mäklare 2 tog därför kontakt med Mäklarsamfundets jurister vid flera tillfällen för att formulera en sådan överenskommelse mellan parterna. Efter tio dagar var överenskommelsen på plats och godtagen av parterna.

Det var denna formulering som gjorde att parterna slutligen kunde enas i såväl köpeskilling som övriga villkor. I denna senare och avgörande del deltog inte Mäklare 1.

Att hon inledningsvis ville avstå 25 procent av provisionen var för att snabbt få till stånd en överenskommelse, men så blev det inte.

UTREDNINGEN

I köpekontraktets § 15 fanns en klausul med följande innehåll:

I undertaket i vindsvåningen över bostadens badrum har AC:ns kondensbehållare med vattenpump blivit nedtrampad, vilket lett till att kondensledning lösgjorts och kondensvatten har släppts ut och genom skador letat sig ned till spräck och undergipstak. Ärendet är anmält till säljarens såväl som bostadsrättsföreningens försäkringar. Det pågår för närvarande en tvist om vilken försäkring som ska ta kostnaden.

Arbetet med att åtgärda skadan är pågående. Enligt den besiktning som gjordes den 8 september 2025 (se bilaga) framkommer att en uppföljande fuktmätning ska göras efter 30 dagar. Bostadsrätten är för närvarande inte påverkad av skadan, men beroende på resultatet av fuktmätningen kan det finnas behov av mer ingripande åtgärder som kan leda till olägenhet och kostnader för bostadsrättsinnehavaren. Det finns alltså inga garantier, även om det är målsättningen, att skadan helt ska vara åtgärdad till tillträdet.

Säljarens försäkringsbolag har åtagit sig att åtgärda samt bekosta den skada som har uppkommit på AC:n samt ytskikt.

Köparen förklarar sig medveten om ovan men har trots det förklarat sig villig att genomföra köpet. Eventuella kostnader som inte täcks av säljarens, bostadsrättsföreningens eller köparens försäkring svarar köparen ensam för utan någon rätt till ersättning från säljaren. Köparen är medveten om att han tar över ansvaret för ärendet i samband med tillträdet.

Om ärendet löper efter tillträdet ska säljaren informera sitt försäkringsbolag om att köparen har rätt att få information om ärendet. Säljaren ska även sköta den kommunikation med försäkringsbolaget som krävs för att ärendet ska kunna handläggas hos försäkringsbolaget.

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

Genom utredningen är det klarlagt att köparen visade ett konkret intresse för bostaden under Mäklare 1:s uppdragstid. Mäklare 1 har oemotsagd uppgett – och nämnden anser att uppgiften kan läggas till grund för bedömningen – att skälet till att köparen inte lade bud och inledde förhandlingar under hans uppdragstid var att köparen då ännu inte hade sålt sin befintliga bostad. För Mäklare 1:s anspråk talar vidare att bostaden såldes utan att Mäklare 2 behövde hålla någon ny visning för köparen.

Det är möjligt att det faktum att köparen lyckades sälja sin bostad kan ses som en sådan "yttre omständighet" som enligt NJA 2015 s. 918 ska tillgodoräknas Mäklare 2, men en sådan verkan bör i alla händelser ses som mindre betydelsefull när det gäller att bedöma orsakssambandet, jfr Magnus Melin i Juridisk Tidskrift 2016–17 s. 162 f. Detsamma gäller Mäklare 2:s förhandlingar med parterna om fuktskadan. Eftersom den frågan inte var aktuell under Mäklare 1:s uppdragstid, har den begränsad betydelse för orsakssambandet.

Sammantaget anser nämnden att Mäklare 1 har haft störst inverkan på affären och att han har rätt till 70 procent av provisionen.

Beräkning av beloppet

Nämnden kan endast besluta om den mindre av de båda provisionerna, i detta fall Mäklare 2:s provision om 95 000 kr inklusive moms. Av det beloppet har Mäklare 2 rätt till 30 procent, eller 28 500 kr. Resterande del, 66 500 kr, bör hon 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.