

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 24 180 kr till Mäklare 1.

YRKANDEN M.M.

Mäklare 1 har begärt att nämnden ska fastställa att han har rätt till 75 procent av provisionen för förmedlingen av fastigheten Förstaden 1:1.

Mäklare 2 har motsatt sig kravet och för egen del begärt att nämnden ska fastställa att hon har rätt till 75 procent av provisionen.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**Mäklare 1**

Han har haft förmedlingsuppdrag för det aktuella objektet och genomfört ett antal visningar för den slutgiltiga köparen. Han har också fått bud från köparen, som han

förmedlat till säljarna och Mäklare 2. Mäklare 2 har fått ett dukat bord. Han har levererat köpare och bud till henne. Han har dessutom marknadsfört objekt under elva månader.

Mäklare 2

Hon hade kontakt med säljarna under tidig vår 2024 och värderade fastigheten till 5 000 000 kr. Säljarna valde att anlita Mäklare 1, då han trodde på ett högre försäljningspris. Förmedlingsuppdrag tecknades i maj 2024. Enligt säljarna de blivande köparna ett bud till Mäklare 1 på fyra miljoner kr. Sedan hände inget mer.

Sommaren 2024 gick och ingen försäljning blev av. Enligt uppgift från säljarna bedrevs ingen aktiv försäljning under en längre tid, och uppdraget sades upp via e-post den 15 oktober 2024.

Hon tecknade därefter förmedlingsuppdrag med säljarna den 26 mars 2025 och påbörjade marknadsföring, fotografering och visningar under april 2025. Till visningarna bjöd hon in tidigare spekulanter. Hon fick två bud från köparna på 4,5 miljoner kr respektive 4,6 miljoner kr. Säljarna avvaktade och till slut kom en ny budgivare in med ett bud som köparna matchade. Säljarna valde då att sälja till köparna, som så ihärdigt hållit fast vid fastigheten. Köpekontrakt tecknades den 23 maj 2025 med en köpeskilling om 4,65 miljoner kr.

Hennes förmedling skedde utifrån ett nytt uppdrag med nytt utgångspris, ny marknadsföring och nya visningar. Hon anser därför att hennes arbete i störst utsträckning har lett till att försäljningen har kommit till stånd och att hon därför bör ha rätt till större delen av provisionen.

Mäklare 1 tillade följande:

Händelseförloppet:

Förmedlingsuppdrag

Han visade fastigheten för den slutgiltiga köparen ett antal gånger.

Hade en prisdiskussion med den slutgiltiga köparen.

Säljaren sa upp avtalet.

Den slutgiltiga köparen tog kontakt med honom och var intresserad av att lägga ett bud på 5 000 000 kr.

Han informerade säljaren om budet och säljaren informerade om att de var på gång med ny mäklare, men ville stämna av med sin delägare hur de skulle göra.

Säljaren återkom med att de valt att gå vidare med en annan mäklare, Mäklare 2.

Mäklare 2 tog inte kontakt med honom.

Han tog kontakt med Mäklare 2, sände över sin spekulantlista och informerade att en spekulant var villig att betala 5 000 000 kr för fastigheten.

Mäklare 2 frågade vilken spekulant som var villig att betala 5 000 000 kr. Hon fick svar att det var den blivande köparen.

Mäklare 2 informerade inte honom om att hon sålt fastigheten till hans kund utan han fick information om detta ryktesvägen och genom fastighetsregistret.

Han tog kontakt med Mäklare 2 och begärde del av arvodet eftersom försäljning gjorts till hans kund.

Mäklare 2 svarade att han kunde få 25 procent, vilket han ansåg oskäligt

Mäklare 2 tillade i huvudsak följande:

Hon anser att det är hennes arbete som har lett till att det slutligen blev ett köp. Hon visade köparna objektet flera gånger och fick efter många och långa diskussioner med sig säljaren så att det kunde bli ett avslut och ett köp.

Det stämmer visserligen att Mäklare 1 har anvisat köparen, men han fick inte till ett avslut. De har båda två varit på intag, fotograferat och annonserat objektet samt haft visningar. Det är däremot hon som har fått till resten, vilket med all tydlighet visar att hon har lagt ner mer arbete och tid än vad Mäklare 1 har. Det infann sig också en ny spekulant som lade bud.

Säljarna sade dessutom upp avtalet med Mäklare 1 i oktober 2024 och tecknade ett nytt uppdragsavtal med henne i februari 2025, fem månader senare, och ett köp kom slutligen till stånd i juni 2025. Det har alltså gått lång tid emellan.

UTREDNINGEN

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

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 huvudstrågen 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

Nämnden anser att båda mäklarna har bidragit till affären, men att ett visst försteg bör ges till Mäklare 2. Enligt nämnden har hon rätt till 60 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 60 450 kr inklusive moms. Av det beloppet har Mäklare 2 rätt till 60 procent, eller 36 270 kr. Resterande del, 24 180 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.