

Mäklare 1

Mäklare 1

Mäklare 2

Mäklare 2

Vad saken gäller

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

Nämnden, som anser att Mäklare 1 har rätt till tio procent av provisionen, rekommenderar Mäklare 2 att betala 5 500 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 bostadsrätten nr 111 i Brf Fastigheterna 11.

Mäklare 2 har motsatt sig kravet och för egen del begärt att nämnden ska fastställa att han har rätt till 90 procent av provisionen.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**Mäklare 1**

Han har tidigare jobbat med uppdragsgivaren TS för att hjälpa henne att sälja sin bostadsrätt på Nordgatan. Cirka 1,5 år innan förmedlingsuppdraget ingicks värderade han bostadsrätten.

I samband med att förmedlingsuppdraget ingicks den 12 maj 2025 kom han i kontakt med MÅ, som ägde bostadsrätten vägg i vägg med den aktuella bostadsrätten. Hans första kontakt med MÅ skedde genom ett samtal den 15 maj 2025.

Han informerade MÅ, som redan från start var intresserad av bostaden, om TS:s förväntan eller förhoppning om pris, vilket var 6,5 miljoner kr. Han förde en dialog med MÅ om detta i samtalet den 15 maj 2025, och MÅ nämnde då att han kunde tänka sig betala 6–6,2 miljoner kr rakt av, men att han inte var redo på 6,5 miljoner kr. TS var benhård med vad hon ville ha, trots att han rekommenderade henne att ta budet från MÅ, då det var ett väldigt konkurrenskraftigt bud.

De förberedde sedan bostaden genom styling och fotografering för att gå ut på Fastighetssajten. Lägenheten var svårsåld och de fick bud på under sex miljoner kr. Säljaren har vid varje tillfälle, när han ställt frågan om hon kunde gå ner något i pris, stått på sig och sagt nej.

Mot slutet av hans förmedlingsuppdrag sa säljaren att hon kunde tänka sig att gå ner till 6,3 miljoner kr, men det fanns ingen betalningsvilja på den nivån. Under den tid då förmedlingsuppdraget löpte har han haft kontinuerlig kontakt och bearbetat MÅ, som sedan köpte bostadsrätten.

TS befann sig i en situation där hon var tvungen att sälja bostadsrätten på grund av ett hyreskontrakt. Hon bad att få höra sig för med andra mäklare, vilket inte var några problem för hans del. Han nämnde vid flera tillfällen i slutet av uppdragstiden att de borde ta en dialog med MÅ på nytt, då han visste att denne fortfarande var intresserad samt att de haft en väldigt bra dialog under processens gång. Han visste att MÅ kunde tänka sig gå upp mot sex miljoner kr och högre än så. Den 2 september 2025 tog han upp en ny dialog med MÅ, som då ville framföra ett nytt bud på 5,85 miljoner kr, vilket säljaren avböjde. Säljaren ville inte heller lämna något motbud.

Runt den 7 september 2025 ville säljaren att Mäklare 2 skulle ta över uppdraget; han fick samma dag ett sms från Mäklare 2 där denne informerade om detta. Han var tillmötesgående och skickade över en lista med anvisade spekulanter, där MÅ var med på listan.

Senast den 1 oktober 2025 såldes bostaden, mindre än en månad efter avslutat uppdrag. Han fick ingen information från Mäklare 2 om att det var MÅ som köpt bostaden utan fick reda på detta genom MÅ, som beklagade sig över att det inte var han som var mäklare när affären genomfördes. MÅ hade uppskattat deras kommunikation och den relation de byggt upp under denna tid.

Mäklare 2

Hans första kontakt med TS skedde den 1 april 2025, då hon planerade att sälja sin lägenhet. De hade både samtal och sms-konversation den dagen, men kunde inte ses i bostaden då hon inte var i Sverige vid den tidpunkten. Dialogen pågick av och på fram till den 9 april 2025, då TS slutade svara och kontakten rann ut i sanden.

Torsdag den 4 september 2025 kontaktade TS honom igen efter missnöje med Mäklare 1, som inte fått lägenheten såld. TS undrade om han kunde åta sig uppdraget.

Efter fyra visningar på kort tid lyckades han hitta två nya spekulanter, varav en (Budgivare 3, CB) lade ett högsta bud på 5 950 000 kr. Därefter lade MÅ 6 010 000 kr och blev den slutgiltige köparen. Budgivare 3 klev in i budgivningen då MÅ låg högst på 5 550 000 kr. Enligt TS hade högsta bud varit 5 800 000 kr när Mäklare 1 hade uppdraget, och det var också det som fanns publicerat som högsta bud när annonsen togs ned från Fastighetshemsidan och Fastighetssajten. Att hävda att en spekulant hade kunnat tänka sig ett visst bud håller inte och som mäklare är man skyldig att framföra samtliga bud till sin uppdragsgivare. Mäklare 1:s budförteckning borde visa om det fanns ett högre bud än 5 800 000 kr.

MÅ beklagade sig inte över att Mäklare 1 inte fått sälja lägenheten och det framgår inte heller att han uppskattat deras kommunikation samt den relation de hunnit bygga upp. MÅ skrev att det var "Trist för dig att det inte hände under din ledning", vilket inte kan tolkas som att han hellre hade sett att affären skedde under Mäklare 1:s ledning.

Mäklare 1 har överlämnat spekulantlistan, som inkluderade MÅ, men TS har bekräftat via mejl att hon hade den första kontakten med MÅ redan i mars 2024 då försäljning mellan parterna diskuterades, det vill säga innan Mäklare 1 och TS ingick förmedlingsuppdrag. Detta påpekade även TS för honom när han tog över uppdraget.

Det är hans förtjänst att lägenheten blev såld och dessutom till ett pris som är 210 000 kr högre än vad Mäklare 1 lyckades presentera. I och med att han förmedlat lägenheten bär han hela det juridiska ansvaret för affären, vilket i sig är värt betydligt mer än 25 procent av arvodet. Det är återigen tack vare hans arbete med rätt försäljningsstrategi, förhandling och förmågan att hitta ytterligare en potentiell köpare till lägenheten som gjorde att MÅ till slut valde att gå avsevärt mycket högre än under Mäklare 1:s ledning.

I och med att TS redan var i kontakt med MÅ när Mäklare 1 valdes till mäklare, anser han att Mäklare 1 borde ha rätt till en mindre del av arvodet, tio procent.

Mäklare 1 tillade i huvudsak följande:

Att TS och Mäklare 2:s kontakt rann ut i sanden var för att hon valde att gå vidare med honom för uppdraget. Han har en relation med TS och hennes sambo sedan år 2021, i samband med att de köpte lägenheten på Nordgatan 11. Då han hade dem som spekulanter på flertalet objekt, valde de att ta kontakt med honom inför försäljningen. Han hade tidigare, cirka ett år innan dess, även varit förbi och lämnat offert.

Hans värdering av lägenheten var till 5 850 000 kr +- 150 000 kr när han var där första gången år 2024. Det skruvades upp till 6 000 000 kr +- 250 000 kr i samband med att de tog upp kontakten på nytt i början av år 2025. Det hade då blivit aktuellt med försäljning igen pga. att TS och Mäklare 1 skrivit på ett hyresavtal för en större lägenhet. Hyresvärden tillät inte TS att behålla sin bostadsrätt.

Han var tydlig när han tog sig an uppdraget att TS:s förväntan låg över vad han ansåg var marknadsvärdet för lägenheten. Hon hade en prisförväntan och förhoppning om att nå upp till 6 500 000 kr. Givet att de hade signerat hyresavtalet hade de en deadline att förhålla sig till, vilket var slutet av oktober om han inte misstänker sig. Under tiden han jobbade med förmedlingsuppdraget sa han gång på gång till TS att det inte fanns någon betalningsvilja på 6 500 000 kr, vilket gjorde att hon successivt justerade sin förväntan till 6 300 000 kr.

Återigen hamnade de i samma situation då de var uppe i fler än 15 visningar, inklusive privatvisningar, vid det tillfället. TS:s sambo förstod vad han ville förmedla och försökte få TS att förstå att hon behövde gå ner ytterligare i pris för att de skulle hitta en köpare.

Sedan starten av förmedlingsuppdraget har han haft en dialog med MÅ, där denne uttryckte att han kunde tänka sig att betala mer (6 100 000 kr – 6 200 000 kr) än vad Mäklare 2 till slut sålde lägenheten för. Att TS prompt ville ha 6 500 000 kr, resulterade i att hon fick mindre betalt än vad hon först kunnat få från MÅ.

Att TS var ambivalent, känslostyrd och inte lyssnade på honom var ingenting han kunde påverka. Givet deadline blev TS mer och mer irrationell i sitt agerande, vilket är fullt förståeligt då ingen som har familj och ett litet barn vill riskera att bli bostadslös. I det sammanhanget ställde hon frågan om det var OK för honom att hon kontaktade andra mäklare för att se om de hade någon köpare på bostaden, vilket gjorde att hon hörde av sig till Mäklare 2.

Att MÅ inte beklagar sig är självklart när han fick köpa lägenheten till ett bättre pris än han först tänkt. TS var tvingad till att sälja lägenheten till slut eftersom hon och hennes familj annars skulle förlora sitt hyresavtal. Att Mäklare 2 inte nämner detta i sitt yttrande finner han lite lustigt då det endast var på grund av de omständigheterna som TS till slut accepterade att göra affär på 6 010 000 kr och sälja till MÅ, som från början var villig att betala ett högre pris än så.

Han hade även spekulanter som indikerade bud över 6 010 000 kr, men som TS inte alls ville ta en dialog med då hon prompt ville ha 6 500 000 kr i början av processen och 6 300 000 kr sedan under processens gång. Vilket resulterade i att spekulanterna tackade nej.

Att Mäklare 2 påstår att det är hans förtjänst att lägenheten såldes till MÅ tycker han är skrattretande. Att Mäklare 2 skulle ha någon "revolutionerande" försäljningsstrategi, förhandling och förmåga att hitta andra spekulanter när man går ut med ett lockpris på 5 250 000 kr, annonserar på Fastighetssajten och får in fler som är villiga att buda på lägenheten tycker han också är skrattretande.

Att sälja en bostad med ett lockpris på Fastighetssajten med en säljare som är tvungen att sälja sin bostadsrätt för att hennes familj inte ska hamna bostadslös på gatan är varken skicklighet, kunskap, försäljningsstrategi eller förhandling. Det är därför han anser, efter bollning med CL på FMF, att han har rätt till 75 procent av arvodet och Mäklare 2 25 procent.

Mäklare 2 tillade i huvudsak följande:

Påståendet om tvångssituation och risk för bostadslöshet

Det saknas stöd för påståendet att TS skulle ha varit tvingad att sälja bostadsrätten för att undvika bostadslöshet. Säljaren ägde vid samtliga relevanta tidpunkter bostadsrätten och hade full faktisk och rättslig möjlighet att bo kvar.

Att ett nytt hyresavtal ingåtts förändrar inte denna bedömning. Det är säljarens egna val och kan inte i efterhand åberopas som grund för att omdefiniera affärens karaktär eller påverka fördelningen av provisionsrätt mellan två mäklare.

Indikativa bud saknar bevisvärde

De påstådda indikativa bud som uppges ha förekommit via säljarens sambo saknar helt bevisvärde. Enligt fast praxis – såväl i FRN som hos FMI – är det endast dokumenterade bud, verifierbara spekulanter samt faktisk förhandling som kan tillmätas betydelse vid bedömning av vem som varit den utlösande orsaken till affären.

Hypotetiska eller påstådda bud som aldrig nått marknaden, aldrig journalförts och aldrig förhandlats saknar relevans.

Subjektiva värdeomdömen om säljaren är rättsligt irrelevanta

Formuleringar om att säljaren skulle vara "ambivalent", "känslostyrd" eller "irrationell" är oprofessionella, integritetskränkande och saknar rättslig betydelse.

Fastighetsmäklarrätten prövar arbetsinsats, kausalitet och slutresultat – inte personliga omdömen om parterers psykologiska tillstånd. Dessa uttalanden kan därför inte tillmätas någon betydelse vid bedömningen av provisionsrätt då mäklaren skall utföra förmedlingsarbetet oavsett kundens påstådda, psykologiska tillstånd.

Kausalitet och faktisk prestation

Det är ostridigt att han hade den aktiva köparkontakten, förde den faktiska prisdialogen, genomförde förhandlingen samt ledde processen fram till accepterat bud och avtal.

Att annan part tidigare haft kontakt med köpare eller säljare saknar självständig betydelse när det inte är denna kontakt som faktiskt leder till affär.

Fastighetssajtens exponering och "lockpris" saknar självständig betydelse

Att en bostad marknadsförs via Fastighetssajten är en standardiserad åtgärd och saknar värde vid bedömningen av vem som skapat affären. Praxis är tydlig: Det är inte exponeringen i sig, utan den aktiva förhandlingen och avslutet som är avgörande.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om anvisning

En grundläggande förutsättning för att en Mäklare 1 ska ha rätt till provision är att denne har anvisat den blivande köparen.

Enligt nämnden innefattar begreppet anvisning att köparen får kännedom om att bostaden är till salu genom mäklarens verksamhet och att säljaren inser eller borde ha insett detta, jfr rättsfallet NJA 2015 s. 918 (p. 10). Även s.k. indirekt anvisning har i äldre praxis ansetts tillräcklig, se prop. 1983/84:16 s. 46 och rättsfallet NJA 1931 s. 510. Med indirekt anvisning menas att någon som mäklaren har anvisat i sin tur informerar den blivande köparen om att bostaden är till salu.

Det är Mäklare 1 som har bevisbördan för att anvisning skett, se återigen rättsfallet NJA 2015 s. 918 (p. 10).

Om en Mäklare 1 har visat bostaden för den blivande köparen och bearbetat denne saknar betydelse för frågan om anvisningskravet är uppfyllt. Det har däremot betydelse för orsakssambandet. Men frågan om det föreligger ett orsakssamband blir bara relevant om anvisningskravet är uppfyllt.

Bedömningen i detta fall

Enligt Mäklare 2 fick köpare och säljare kontakt med varandra redan i mars 2024, långt innan Mäklare 1 fick uppdraget att förmedla bostaden i maj 2025. Mäklare 1 har inte invänt mot den uppgiften och i alla händelser har han inte visat att det var genom hans verksamhet som köparen fick kännedom om att bostaden var till salu. Med andra ord är det inte visat att Mäklare 1 anvisade den blivande köparen.

Av det sagda följer att någon provisionsrätt för Mäklare 1 inte har uppkommit. I enlighet med sitt medgivande bör Mäklare 2 dock betala tio procent av provisionen till Mäklare 1

Beräkning av beloppet

Nämnden kan endast besluta om den mindre av de båda provisionerna, i detta fall Mäklare 2:s provision om 55 000 kr inklusive moms. Av det beloppet har Mäklare 2 rätt till 90 procent, eller 49 500 kr. Resterande del, 5 500 kr, bör han 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.