

**Anmälare**

Mäklaren

**Motparter**

NN och YY

**Vad saken gäller**

Rätt till provision

---

**BESLUT**

Nämnden avslår Mäklarens begäran.

---

**YRKANDEN M.M.**

Mäklaren har begärt att NN och YY solidariskt ska betala 87 000 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 19 november 2025.

NN och YY har motsatt sig kravet.

**BAKGRUND**

Den 18 september 2024 fick Mäklaren uppdrag från NN och YY ("makarna NN") att förmedla en bostadsrättslägenhet i Småstaden. Uppdraget löpte med ensamrätt fram till den 17 december 2024 och därefter tills vidare utan ensamrätt.

Den 23 maj 2025 sade makarna NN upp förmedlingsuppdraget.

Den 14 augusti 2025 såldes bostadsrätten till en spekulant som Mäklaren anser att hon har anvisat. Hon har därför begärt provision.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren inte har rätt till provision.

## VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

### Mäklaren

Hon matchade lägenheten mot sitt spekulantregister den 15 oktober 2024. PP angavs och var intresserad.

Den 25 februari 2025 köpte makarna NN en bostad på Södergatan 11 genom hennes mäklarföretag. Säljaren av Södergatan 11 kontaktade makarna NN och sa att hans son ville köpa deras lägenhet för tre miljoner kr. Makarna NN avvisade erbjudandet då de vill ha mer.

Försäljningsprocessen körde i gång den 26 februari 2025 och hon höll visningar under mars, maj och juni. Under förmedlingsprocessen fanns det spekulanter som var intresserade, men inte för 3 495 000 kr. Makarna NN valde att säga upp förmedlingsuppdraget och hon bekräftade uppsägningen skriftligen den 28 maj 2025. I samband med uppsägningen skickade hon över spekulantlista med anvisade spekulanter till makarna NN. Bostadsannonsern togs bort från samtliga annonsplatser.

En av de anvisade spekulanterna, PP, hade uttryckt intresse för bostaden tidigare och som nämnts kontaktat makarna NN med ett erbjudande på tre miljoner kr. Makarna NN sms:ade den 23 maj 2025 och skrev att de kunde gå ner till 3,1 miljoner kr, men lite senare samma kväll sökte de upp henne och sa att de hade en köpare och ville säga upp förmedlingsuppdraget. Hon uppmärksammade då makarna NN på att köparen var anvisad av henne och att hon hade rätt till provision om de valde att gå vidare med affären. Makarna NN kontaktade då hennes chef, PEJ, och fick detta bekräftat. PEJ bad även makarna NN att kontakta Mäklarsamfundet för att få uppgiften bekräftad, vilket de gjorde.

Makarna NN valde att ändå gå vidare med affären och sålde bostaden till PP:s son. De anlät en fastighetsmäklare från Mäklarfirmen i Mellanstan för att få hjälp med att slutföra försäljningen.

När detta kom till hennes kännedom, skickade hon en faktura till makarna NN på mäklararvodet enligt förmedlingsuppdraget. Makarna NN har bestridit fakturan och anser att det inte finns något orsakssamband mellan den anvisade spekulanten och deras försäljning.

Makarna NN borde ha insett att den blivande köparen var anvisad av henne och har agerat i ond tro om detta.

Hon anser att det finns ett starkt orsakssamband och vidhåller sin rätt till arvode. Köparen fick kännedom om bostaden via hennes annonsering och verksamhet. Hon har levererat en full mäklartjänst med fotografering, visningar, marknadsföring, säljmaterial samt bearbetning av spekulanter.

### **Makarna NN**

Den 25 februari 2025 köpte de en fastighet med adress Södergatan 11 i Småstaden, vilken ägdes av PP.

Eftersom endast ett fåtal visningar gjorts av deras bostad, och ingen försäljning fanns i sikte, valde de att säga upp avtalet med Mäklaren, vilket hon bekräftade den 28 maj 2025. I samband med det erhöll de Mäklarens spekulantlista, vilken innehöll sju namn. Bland namnen fanns PP, tidigare ägare av Södergatan 11, det vill säga den bostad som de hade köpt tidigare.

Både de och PP reagerade på att hans namn var med på Mäklarens spekulantlista. PP har uppgett att han aldrig varit i kontakt med Mäklaren. Hans kontakt med Mäklarens företag Mäklarbolaget har uteslutande varit med den fastighetsmäklare som förmedlade PP:s fastighet till dem, HR. PP har uppgett att han vid ett tillfälle i förbigående nämnde för dem att hans son, PHP, eventuellt kunde vara intresserad av att köpa deras bostad för tre miljoner kr. De nämnde detta för Mäklaren, men uppgav samtidigt att det inte var aktuellt att sälja för tre miljoner kr. Efter det förekom ingen kontakt överhuvudtaget mellan PP/PHP och Mäklaren. Inga diskussioner fördes, inga prospekt förevisades, ingen visning gjordes och inga bud registrerades.

PP kontaktade Mäklaren och ifrågasatte hur han kunde finnas på spekulantlistan då ingen kontakt förevarit avseende den aktuella bostaden. Mäklaren svarade: "Nej, du och jag har inte diskuterat men [NN] har pratat med mig om det."

Även de kontaktade Mäklaren med fråga om hur PP kunde vara med på hennes spekulantlista då de aldrig haft någon kontakt och fick då svaret: "Han är spekulant från början som vi pratade om då han ville lägga tre miljoner efter att ni skrivit

kontrakt med honom på vårt kontor. Just då var det inte aktuellt enligt ditt sms till mig. [HR] har också pratat med honom angående ert hus. Enligt Mäklarsamfundet är han en indirekt spekulant.” Det kan noteras att det gällde PHP, PP:s son, och att det hade nämnts i förbigående men att det aldrig blev aktuellt. Inget vidare diskuterades om det och inget bud registrerades.

De kontaktade även Mäklarbolagets chef, PEJ, den 12 juni 2025 2025-06-12 för att få klarhet i hur PP kunde vara på spekulantlistan och fick svar från denne att han skulle höra med Mäklaren och återkomma. Trots påstötning från dem den 23 juni 2025 återkom han aldrig.

Månader efter att de köpt PP:s fastighet, närmare bestämt i augusti 2025, kontaktades de av PP. Han sa då att det inte var aktuellt att hans son PHP skulle köpa deras bostad, men att han själv kunde vara intresserad. De och PP kom överens om en köpeskilling och affären gjordes den 14 augusti 2025. Varken Mäklaren eller någon annan mäklare på det aktuella Mäklarbolaget var inblandad i transaktionen och PP har aldrig haft någon kontakt med Mäklarbolaget avseende det förvärvet.

#### **Mäklaren tillade i huvudsak följande:**

PP och hans son valde att inte kontakta henne utan tog i stället direktkontakt med makarna NN under pågående förmedlingsuppdrag. Vid denna tidpunkt var objektet aktivt marknadsfört med fullständig dokumentation, inklusive objektsbeskrivning, stadgar, energideklaration och årsredovisning.

Även om köpekontraktet formellt undertecknades den 14 augusti 2025, hade makarna NN redan den 27 maj 2025 bestämt sig för att sälja till PP. Hon ger in sms som visar detta. Makarna NN valde att inte involvera henne i detta utan vände sig i stället till en annan mäklare, som PP hade kontakt med, för att upprätta kontrakt.

Om det skulle anses acceptabelt att spekulanter kontaktar säljare direkt och träffar överenskommelser vid sidan av mäklaren under ett pågående uppdrag, riskerar det att allvarligt underminera fastighetsmäklarbranschen.

Hon har vidtagit samtliga rimliga åtgärder för att få bostaden såld och har även erbjudit sig att slutföra affären med den aktuella köparen. Trots detta valde makarna NN att genomföra affären utan hennes medverkan.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om provision*

Om en försäljning sker efter ensamrättstidens utgång, som i detta fall, är det en första förutsättning för provision att mäklaren har *anvisat* 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 mäklaren som har bevisbördan för att anvisning skett, se återigen rättsfallet NJA 2015 s. 918 (p. 10).

För provision krävs vidare att det finns ett *orsakssamband* mellan anvisningen och affären. Om säljaren inte anlitar någon ny mäklare för att förmedla bostaden, som i detta fall, ska man presumera (förutsätta) att det finns ett orsakssamband, se rättsfallet NJA 1975 s. 748.

Om mäklaren 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. Anvisning är som nämnts en grundläggande förutsättning för att provisionsrätt ska uppkomma om försäljning sker efter ensamrättstidens slut.

### *Bedömningen i detta fall*

Genom utredningen är det klarlagt att makarna NN i februari 2025 köpte en fastighet av PP. Det är vidare klarlagt att PP eller möjligen hans son – parterna har olika uppfattning i den frågan – köpte makarna NN:s bostadsrätt i augusti 2025.

Parterna är oense om hur PP fick kännedom om att makarna NN:s bostadsrätt var till salu. Var det genom kontakterna mellan makarna NN och PP i samband med fastighetsköpet eller var det genom Mäklarens verksamhet?

Som nämnts är det Mäklaren som har bevisbördan för sitt påstående. Mot makarna NN:s förnekande har hon inte visat att PP fick kännedom om att makarna NN:s bostadsrätt var till salu genom hennes verksamhet. Med andra ord är det inte

visat att Mäklaren anvisade PP (eller hans son). Mäklarens krav kan redan av det skälet inte bifallas.

---

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, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, 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.