

**Mäklare 1**

Mäklare 1

**Mäklare 2**

Mäklare 2

**Vad saken gäller**

Konkurrerande provisionsanspråk

---

**BESLUT**

Nämnden, som anser att Mäklare 1 har rätt till 70 procent av provisionen, rekommenderar Mäklare 2 att betala 117 600 kr till Mäklare 1.

---

**YRKANDE M.M.**

Mäklare 1 har begärt att nämnden ska fastställa att han har rätt till 70 procent av provisionen för förmedlingen av bostadsrätten nr 1234 i Brf Bostadsrättsföreningen.

Mäklare 2 har motsatt sig kravet.

**VAD PARTERNA HAR ANFÖRT****Mäklare 1**

Han hade ett förmedlingsuppdrag med startdatum den 14 augusti 2024 och ensamrätt under en månad. Under uppdragstiden arbetade han aktivt med objektet,

genomförde marknadsföring, flera visningar och hade löpande kontakt med spekulanter.

En familj bosatt utomlands visade tidigt ett stort intresse. Han visade bostaden för dem vid flera tillfällen, ibland under obekväma tider, för att möta deras behov. Han la ner mycket tid och energi i dialogen med dem, inklusive förhandlingar och rådgivning.

Säljaren valde att säga upp uppdragsavtalet den 6 december 2024, alltså efter att ensamrättstiden löpt ut, och han fortsatte arbetet med försäljningsprocessen fram till dess.

Den 6 mars 2025 köptes bostaden av samma familj, men via Mäklare 2. Köparna hörde av sig till honom efter affären och tackade för det arbete han lagt ner och den hjälp de fått.

Enligt hans uppfattning är han som har lagt grunden till försäljningen. Han har haft huvuddelen av kontakten med köparna, genomfört visningar, förhandlat och skött kommunikationen.

Mot denna bakgrund anser han sig ha rätt till 70 procent av provisionen, då det var hans arbete som förde in och utvecklade relationen med köparna till dess att affären genomfördes.

## **Mäklare 2**

### *Omständigheter*

Han hade tidigare, under år 2023, ett uppdrag att förmedla denna bostad. Vid den tidpunkten hade säljaren mycket höga förväntningar på priset, vilket inte kunde mötas av de spekulanter som då visade intresse.

Säljaren valde därefter att säga upp hans uppdrag efter flera månaders arbete. Efter detta har säljaren anlitat flera andra mäklare, däribland Mäklare 1, innan hon slutligen valde att komma tillbaka och anlita honom.

När Mäklare 1 fick uppdraget är oklart. Uppdragsavtalet är daterat den 10 juli 2024, men säljaren undertecknade avtalet den 14 augusti 2024.

Enligt Mäklare 1:s uppdragsavtal hade han ensamrätt under en månad. Ensamrätten har således upphört den 12 september 2024 och därefter hade Mäklare 1 ett

uppdrag utan ensamrätt fram till den 6 december 2024, då säljaren sade upp uppdraget. Under hela den perioden har Mäklare 1 inte lyckats få något bud från någon spekulant.

Han fick ett förmedlingsuppdrag av säljaren den 10 december 2024 med en ensamrättstid om tre månader. Därefter kontaktades han av den blivande köparen, som önskade se lägenheten. Han har därefter genomfört ett flertal visningar, mätt bostaden, diskuterat förutsättningar med både säljare och köpare samt arbetat aktivt under nästan två månader för att nå en överenskommelse.

Efter förhandlingar i flera veckor fick de till slut ett sista bud på 16 800 000 kr, utifrån ett utgångspris om 16 500 000 kr. Försäljningen skedde som ett direkt resultat av hans arbete och engagemang med många visningar och omvisningar samt en förhandling som resulterade i 300 000 kr över utgångspriset.

#### *Sammanfattning och slutsats*

- Mäklare 1:s ensamrätt upphörde den 12 september 2024.
- Försäljningen genomfördes mer än sex månader efter ensamrättens utgång. Kontraktsdag var den 14 mars 2025.
- Mäklare 1 har inte förmedlat något bud, inte initierat kontakt mellan säljare och köpare och inte på något sätt bidragit till affärens genomförande.
- Köparen återkom till honom på eget initiativ, långt efter Mäklare 1:s uppdrag hade upphört.

Mot bakgrund av ovanstående finns ingen orsak, koppling eller rättslig grund för att Mäklare 1 ska ha rätt till någon provision eller ersättning i detta ärende.

#### **Mäklare 1 tillade i huvudsak följande:**

##### *Uppdragets omfattning och ensamrättstid*

Efter ensamrättstidens utgång löpte uppdraget vidare utan ensamrätt, och han fortsatte aktivt att arbeta med försäljningen fram till dess att säljaren sade upp avtalet.

##### *Kontakt och arbete gentemot den aktuella köparen*

Under uppdragstiden hade han återkommande kontakt med den familj som senare blev köpare. Han visade bostaden för dem vid flera tillfällen, bistod med mätningar

av bostaden och tillhandahöll den information som krävdes för att de skulle kunna fatta ett välgrundat beslut. De förde dialog och hade även förhandlingar dagarna innan hans uppdrag avslutades.

Köparna uttryckte tydligt sitt fortsatta intresse, men meddelade att de inte kunde lägga ett bud då de först behövde sälja sin bostad utomlands. Detta var den enda anledningen till att ett bud från dem inte kunde lämnas under hans uppdragstid.

#### *Arbetets resultat under uppdragstiden*

Under perioden då han ansvarade för försäljningen inkom ett bud om 16 800 000 kr från en annan spekulant, vilket visar att hans arbete genererade konkret aktivitet i processen. Den aktuella köparen meddelade mig att de avsåg återkomma med bud så snart deras omständigheter gjorde det möjligt.

#### *Händelser efter uppdragets upphörande*

Efter att hans uppdrag avslutats, tog köparens egen försäljningsprocess längre tid än förväntat, vilket fördröjde deras möjlighet att genomföra ett köp. När deras situation senare förändrades, valde de att återuppta processen och lägga bud.

#### *Sammanfattning*

- Han hade ett uppdrag med ensamrätt i en månad, därefter utan ensamrätt tills uppsägningen.
- Han har aktivt arbetat mot den aktuella köparen, inklusive flera visningar, mätningar och förberedande förhandlingar.
- Köparen var intresserad och avsåg att återkomma med bud, men kunde inte agera förrän deras bostad utomlands blivit såld.
- Anledningen till att affären genomfördes först månader senare berodde helt på köparens egna förutsättningar, inte på bristande insats eller engagemang från hans sida.
- Köparen har uttryckligen tackat honom för hans arbete i processen.

Mot denna bakgrund anser han att hans arbete har ett direkt samband med köparens engagemang i bostaden, och att hans agerande under uppdragstiden varit både aktivt och professionellt.

**Mäklare 2 tillade i huvudsak följande:**

Mäklare 1:s aktivitet inte varit så stor så köparen har levererat ett bud. Mäklare 1 borde ha föreslagit ett villkorat köp. Det alternativet har inte presenterats.

Vad är det för förhandlingar som Mäklare 1 har fört när det inte presenteras något bud? Vad har man förhandlat om? Han anser att dessa förhandlingar inte ägt rum då Mäklare 1 nu haft två gånger på sig att redovisa allt men inte gjort det.

Han var i lägenheten och mätte med köparna vid två tillfällen under kvällstid. Om de redan hade varit där och mätt, hade han inte behövt göra det.

Köparen skulle för övrigt sälja sin bostad på Centralvägen, inte någon bostad utomlands.

Han anser att Mäklare 1 inte har någon rätt till provision, då denne inte aktivt presenterat förslag för säljaren och inte heller fått fram bud från köparen. Det finns inget orsakssamband och det har gått över sex månader från det att Mäklare 1:s ensamrätt gick ut till att köparen skrev under köpekontraktet.

Han anser att Mäklare 1 hittar på saker som inte stämmer. Det började med ensamrätten på uppdraget som angavs till tre månader, fast det endast var en månad. Uppdragsavtalet är dessutom påskrivet med fel datum. Det andra är att man i samma mejl hittar på en spekulant med bud om 16 800 000 kr, som inte funnits med i något mejl tidigare. Hur dök denna spekulant helt plötsligt upp? Var finns budhistoriken på detta?

Han har aktivt jobbat med köparen, visat på obekväma tider, åkt ditt och mätt lägenheten m.m. för att få fram ett bud som i slutändan landade i ett kontrakt. Det är troligtvis en av de mest krävande affärerna han gjort under sina fem år som mäklare.

**Mäklare 1 tillade i huvudsak följande:**

Hans aktivitetsnivå har varit hög och är väl dokumenterad. Av den spekulantlista som ingivits till nämnden framgår att ett bud om 16,8 miljoner kr inkom från en annan spekulant under hans uppdragstid.

Det är även felaktigt, som Mäklare 2 påstår, att dennes kontakt med köparna togs flera månader efter att hans förmedlingsuppdrag avslutades. Den första kontakten mellan Mäklare 2 och köparna skedde redan i september 2024, i samband med att de visade intresse för en annan bostad. Vid detta tillfälle uppgav köparna att den

bostaden inte var aktuell för dem och att de i stället var intresserade av den bostad han förmedlade på Nordgatan 11, våning 11.

Därefter togs kontakt igen den 22 januari 2025 avseende den aktuella bostaden. Hans förmedlingsuppdrag sades upp den 6 december 2024, vilket innebär att kontakten avseende bostaden skedde kort tid efter uppsägningen och inte "flera månader senare", så som påstås.

Vidare är uppgiften om att köparna skulle ha haft en bostad på Centralvägen felaktig. Köparna har inte haft någon sådan bostad. Däremot stämmer den information han lämnat om att köparen hade en bostad i Utlandsstaden som avsågs säljas, detta är anledningen till att de inte kunde göra affär.

Sammanfattningsvis innehåller Mäklare 2:s redogörelse flera sakfel som inte överensstämmer med den dokumentation som har getts in till nämnden.

Det är även viktigt att tydliggöra att köparna i stor utsträckning har företräts av sin dotter, AA, som är bosatt i området och har bistått dem i köpprocessen. Föräldrarna äger en bostad i Utlandsstaden och har under stora delar av perioden vistats utomlands.

Hans kontakt med köparna i efterhand har skett i syfte att säkerställa att den information jag erhöll under processen var korrekt. Köparna har uttryckt starkt missnöje med hur processen hanterats och har på eget initiativ tillhandahållit dokumentation samt sms-konversationer för att klargöra de faktiska omständigheterna.

Mäklare 2 skrev själv i ett sms till köparna att ett bud tidigare kommit in på 16, 8 miljoner kr, men påstår i FRN att han inte har koll, trots att det tydligt står i spekulantlistan. Det intressanta är att Mäklare 2 vetat att det funnits bud på bostaden tiden han, Mäklare 1, förmedlade den, och det redan innan Mäklare 2 själv sett spekulantlistan. Men nu när Mäklare 2 har sett listan ifrågasätts budet.

Mot bakgrund av att han har visat bostaden för köparna vid flera tillfällen, och att de kom i kontakt med Mäklare 2 kort tid efter att hans uppdrag sades upp, vidhåller han att han har rätt till provision.

## UTREDNINGEN

I ett sms till köparnas dotter skrev Mäklare 2 bland annat följande:

Eftersom säljaren redan fått 16.8 miljoner under hösten så kommer hon inte acceptera 16 miljoner nu i en marknad som börjar röra på sig. Med

En sms-konversation efter köpet mellan en av köparna och Mäklare 1 hade bland annat följande innehåll:

Hälsa tillbaka! Allting gick bra till slut ?:)

Japp, var en lång process, inte så enkel, [redacted] var mäklare men till slut gick allt i hamn

Jag förstår! Skönt att det gick bra, trivs ni ?:)

Ja, det gör vi, [redacted] hälsar att du gjorde grovjobbet, borde ha en provision

Du borde ha en provision

Mäklare 1 har gett in följande vittnesattest från en av köparna:

Hej [REDACTED]

Vi befinner oss nu i [REDACTED] men jag ska sammanfatta dina frågor och turerna gällande [REDACTED] som jag antecknade när du ringde. Den 12 september 2024 hade vi den första kontakten med [REDACTED]. Den första visning var den 20 september, därefter ytterligare 2 visningar.

En förutsättning var att vi skulle finansiera den aktuella lägenheten med en försäljning av vårt hus i [REDACTED] samt en av de två lägenheterna vi har i [REDACTED]. På din fråga om vi ägt en lägenhet på [REDACTED] så är det inte sanningsenligt.

Den första kontakten med [REDACTED] hade vi den 20 september, då han visade en lägenhet på [REDACTED] [REDACTED], den hamnade inte i god jord för oss. Vi nämnde för [REDACTED] att vi även skulle titta på den aktuella lägenheten som du hade till försäljning på [REDACTED].

Den 22 januari -2025 togs kontakten upp igen men då hade [REDACTED] bytt mäklare till [REDACTED].

27 januari 2025 kontaktade vi vår mäklare för att sondera försäljningen av huset i [REDACTED] samt en av våra lägenheter i [REDACTED].

Den 25 februari påbörjades försäljningen av huset i [REDACTED].

Från ett signerat avtal gäller minst 3 månader för lägenhet och 6 månader för hus innan allt är klart med lagfart och pantbrev mm enligt vår mäklare.

Säljaren av [REDACTED] vill få köpekontraktet påskrivet så snart som möjligt enbart för att fullfölja en underskrift på sitt kontrakt på ett påbörjat hus i [REDACTED] där lägenheterna ännu inte var och färdigställda.

Den 14 mars 2025 fick vi ett positivt besiktningsprotokoll gällande vårt hus i [REDACTED] vilket gjorde att vi nu kunde fortsätta planerna av [REDACTED]. En förutsättning för vårt avtalsskrivande är att tillträdet ska vara i augusti – september 2025 eller tidigare om möjligt för oss båda.

[REDACTED] meddelar att säljaren är flexibel. Jag vill ha det bekräftat, [REDACTED] skickar ett sms där han bekräftar att tillträdet är flexibelt och enligt överenskommelse. Jag önskar avtalet på mejl innan vi träffas. Tyvärr skickar [REDACTED] den samma dag vi ska träffas, jag ser avtalet först på [REDACTED] kontor, säljaren kan inte närvara hon då hon samma tid ska ha ett telefonmöte med sina advokater gällande lägenheten i [REDACTED] och hon är mycket stressad enligt [REDACTED].

Datumen ska vara den 14 mars då avtalet skrevs under och inte den 6 mars som det står på överlåtelseavtalet. På alla övriga dokument står det korrekt den 14 mars. [REDACTED] var starvig med datumen samt tillträdesdatumet. Jag ville inte belasta säljaren [REDACTED] 83 år, då hennes man nyligen gott bort och hon fått bröstcancer och ville tillbaka till [REDACTED]. [REDACTED] var den som orsakade mycket stor oro för oss båda och kostsamma problem men det blir en senare historia som jag tar med [REDACTED] då säljaren inte var orsaken enligt min mening. Tyvärr fick vi aldrig träffa säljaren [REDACTED] och [REDACTED] valde att hålla sig borta vid tillträdet. [REDACTED] kunde gjort bättre ifrån sig då han gör gällande att han är en så duktig mäklare.

## 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 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.

Orsakssambandet kan också belysas med hjälp av uppgifter från köparen.

I ett äldre arbete har Ulf Cervin, med hänvisning till det norska Høyesterettsavgörandet NRt 1924 s. 1277, framfört tanken att "köparens subjektiva uppfattning om

vad som varit motiverande för hans köp undandrar sig kontroll och är därför betydelselös [vid bedömningen av orsakssambandet]", se Ulf Cervin, Fastighetsmäklaren – en civilrättslig studie, 1982, s. 63 f.

Enligt nämnden finns det skäl att vara kritisk mot Ulf Cervins uttalande, låt vara att det verkar ha fällts lite i förbigående. Det finns nämligen typförutsättningar som skiljer säljares och köparens benägenhet att ingå avtal. Det är sannolikt att säljaren vill sälja, annars hade han inte lämnat bostaden till försäljning, men man vet inte om en viss spekulant alls vill köpa. Och om spekulanten vill köpa, vet man inte om han vill köpa just det objekt som säljaren har utbjudit till försäljning. Spekulanten/köparen är den enda som vet vad som krävs för att bryta hans köpmotstånd i det konkreta fallet och just därför är hans uppfattning om orsakssambandet av väsentlig betydelse.

Frågan behandlades kortfattat i rättsfallet NJA 2015 s. 918. HD skrev inte att köparens uppgifter är väsentliga men slog ändå fast att de inte är oviktiga. I domen uttalades (p. 14) att "[ä]ven uppgifter från köparen kan belysa frågan om orsakssamband" och att "[d]et slutliga avgörandet får ske efter en helhetsbedömning av föreliggande omständigheter". Ulf Cervins uppfattning om betydelsen av köparens uppgifter får därmed sägas vara vederlagd.

#### *Bedömningen i detta fall*

Vid en samlad bedömning, och där nämnden bland annat har vägt in köparens uppgift att Mäklare 1 "gjorde grovjobbet", anser nämnden att Mäklare 1 har haft störst inverkan på affären och att han har rätt till 70 procent av provisionen.

#### *Beräkning av beloppet*

Båda mäklarna har haft samma provisionssats, en procent. Köpeskillingen uppgick till 16 800 000 kr, vilket innebär att det belopp som finns att fördela uppgår till 168 000 kr. Av det beloppet har Mäklare 2 rätt till 30 procent, eller 50 400 kr. Resterande del, 117 600 kr, bör han betala till Mäklare 1. Beloppet inkluderar moms.

---

På nämndens vägnar:

---

Ingemar Persson

### INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, 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.