

**Mäklare 1**

Mäklare 1

**Mäklare 2**

Mäklare 2

*Ombud:*

Jur kand CL och jur kand JG

**Vad saken gäller**

Konkurrerande provisionsanspråk

---

**BESLUT**

1. Mäklare 1 har inte rätt till någon del av den provision som säljaren har betalat till Mäklare 2.
2. Nämnden anmärker att beslutet under p. 1 inte utesluter att Mäklare 1 kan ha rätt till provision från säljaren.

---

**YRKANDEN M.M.**

Mäklare 1 har begärt att Mäklare 2 ska betala 298 125 kr, motsvarande 75 procent av arvudet för förmedlingen av fastigheterna Fastigheten A 1:111, Fastigheten A 1:222, Fastigheten A 1:333, Fastigheten A 1:444, Fastigheten B 1:11 och Fastigheten B 1:22 ("Fastigheterna").

Mäklare 2 har i första hand begärt att ärendet ska avvisas. I andra hand har han motsatt sig kravet.

## VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

### Mäklare 1

#### *Bakgrund*

Den 24 september 2024 tecknade han uppdragsavtal med Bolaget A avseende försäljning av Fastigheterna genom en överlåtelse av aktierna i Bolaget ABB.

Under hans uppdragstid genomfördes omfattande marknadsföring, framtagande av prospekt och kontakt med cirka 100 intressenter.

Den 17 december 2024 mottog han ett bud från Aktiebolaget A avseende en bolagsaffär där Fastigheterna skulle paketeras i ett nybildat aktiebolag och därefter överlåtas till köparen.

Bolaget ABB tackade nej till budet och sade upp uppdragsavtalet den 19 februari 2025. Den 10 mars 2025 översände han en lista med intressenter och budgivare som omfattades av karantän enligt avtalet.

Efter uppsägningen anlät Bolaget ABB Mäklare 2. Under juni–juli 2025 genomfördes en försäljning av Fastigheterna. Det skedde inom uppdragsavtalets karantäntid och till den köpare (Aktiebolaget A via nybildat bolag) som han hade identifierat.

#### *Rättslig grund*

Grunden är att Fastigheterna sålts till en köpare som han identifierade, informerade och erhöll bud från under sin uppdragstid, samt att försäljningen skett inom avtalad karantäntid.

Enligt uppdragsavtalet gällde en karantänklausul om tolv månader. I avtalet angavs följande:

### Verkan av uppsägning efter Uppdragstidens utgång

Om Uppdragsgivaren väljer att säga upp avtalet har Uppdragstagaren rätt till såväl grundprovision som tilläggsprovision enligt ovan om:

- Uppdragsgivaren genomför affären inom 12 månader från det att uppdragsavtalet med Uppdragstagaren upphörde och köparen tidigare lämnat indikativt bud till Uppdragstagaren rörande Fastigheten.
- Uppdragsgivaren genomför affären inom 6 månader från det att avtalet med Uppdragstagaren upphörde och köparen funnits med på Uppdragstagarens Intressentlista.

Praxis hos FRN och domstol är att ersättning ska utgå när mäklarens insats varit en avgörande orsak till att affären kommit till stånd. I dessa fall riktas kravet mot den mäklare som fått arvodet, eftersom denne annars skulle berikas på tidigare mäklares arbete.

I detta fall var hans insats avgörande: köparen identifierades, informerades och lämnade bud genom honom. Den efterföljande försäljningen byggde direkt på det arbete han redan hade utfört.

#### *Kronologisk tidslinje*

2024-09-24: Uppdragsavtal tecknas

2024-12-17: Bud lämnas av slutlig köpare (Aktiebolaget A)

2025-02-19: Uppdragsavtal sägs upp

2025-03-10: Lista med karantänsintressenter skickas till uppdragsgivaren

2025-04-16: Han får kännedom om att uppdragsgivaren avser sälja till hans budgivare och påtalar sin rätt till ersättning.

2025-07-01: Fastigheterna säljs till hans budgivare via ny mäklare. Affären sker cirka 4,5 månader från uppdragets upphörande, alltså inom den tolv månader långa karantäntiden.

#### *Slutsats*

Samtliga rekvisit för ersättning enligt karantänsklausulen är uppfyllda:

1. Köparen identifierades, informerades och lämnade bud under hans avtalstid.
2. Affären genomfördes med samma köpare inom avtalad karantäntid.
3. Hans insats var avgörande för att affären kom till stånd.

## Mäklare 2

### *Grund för avvisning*

Mäklare 1 grundar sitt anspråk i FRN på en mellan honom och Bolaget ABB ("Uppdragsgivaren"). avtalad "karantänklausul".

Det är alltså inte fråga om ett anspråk som grundar sig på fastighetsmäklarlagen, utan på en avtalsreglering med Uppdragsgivaren om efterverkningarna av ett uppsagt avtal med en kommersiell part, vars betydelse ytterst får avgöras genom avtalstolkning. FRN är därmed inte behörig att pröva tvisten, jfr 7 § 4 st. och 10 § i FRN:s stadgar. Ärendet ska därför avvisas.

Med anledning av nu angivna anser han även att ärendet inte heller lämpar sig för prövning av nämnden, jfr 9 § i FRN:s stadgar.

Det ifrågasätts därtill om inte Mäklare 1 har att vända sig mot Uppdragsgivaren eftersom han, Mäklare 2, inte är part i avtalet mellan Mäklare 1 och Uppdragsgivare samt att han inte haft kännedom om innehållet i detsamma. Mäklare 1 torde även kunna kräva Uppdragsgivaren på arvode, trots att denne betalat förmedlingsprovision till honom. Det är då inte en fråga om konkurrerande provisionsanspråk. Även på denna grund bör ärendet alltså avvisas.

### *Grund för bestridandet*

Vad som åberopas till stöd för att ärendet ska avvisas, åberopas även som grund för att Mäklare 1:s anspråk ska avslås.

Han bestrider vidare att Mäklare 1 skulle vara provisionsberättigad med stöd av fastighetsmäklarlagen eller andra mäklarrättsliga principer. Det bestrids att ett konkurrerande provisionsanspråk föreligger mellan Mäklare 1 och honom på sådant sätt att provisionen ska fördelas dem emellan.

### *Omständigheter*

#### Bakgrund

Han erhöll den 16 februari 2025 förmedlingsuppdrag med ensamrätt av Uppdragsgivaren ("Förmedlingsuppdraget"). Förmedlingsuppdraget avsåg fastigheterna Arvika Fastigheten A 1:111, 1:222, 1:333 och Arvika Fastigheten B 1:11 och 1:22 ("Fastigheterna"), bilaga 1. Förmedlingsuppdraget omfattade såväl en direkt överlåtelse av Fastigheterna som en s.k. paketerad överlåtelse av Fastigheterna i bolag.

Efter omfattande ansträngningar och efter att samtliga parter – Uppdragsgivaren, dess moderbolag, köparen och han själv – anlitat egna juridiska ombud, ingicks den 29 april 2025 ett villkorat aktieöverlåtelseavtal mellan Uppdragsgivarens moderbolag, Bolaget A ("Moderbolaget") och Aktiebolaget A ("Aktiebolaget") respektive "Aktieöverlåtelseavtalet"). Aktieöverlåtelseavtalets villkor uppfylldes därefter och blev därigenom bindande. Tillträde genomfördes den 1 juli 2025.

#### Informationen om Mäklare 1s förmedlingsuppdrag

Efter att Förmedlingsuppdraget ingåtts och i samband med parternas inledande kontakter fick han information om att Uppdragsgivaren tidigare lämnat ett förmedlingsuppdrag för Fastigheterna till en annan mäklare, Mäklare 1. Enligt uppgift hade dock Mäklare 1 sagt upp sitt förmedlingsuppdrag med anledning av att han upplevde att affären varit för krånglig och komplex, detta eftersom han inte lyckats inhämta bud som översteg Uppdragsgivarens skulder inklusive mäklararvode.

Att förmedlingsuppdraget sagts upp styrks även av e-post från Mäklare 1 till Uppdragsgivaren, som han fick ta del av den 10 mars 2025, cirka en månad efter att Förmedlingsuppdraget undertecknades.

I e-postmeddelandet från Mäklare 1 angavs bland annat följande:

"Efter vårt möte den 30 januari kom vi dock överens om att avsluta avtalet i förtid."

Vidare framgår av att Mäklare 1 hade mottagit ett "indikativt bud" från Aktiebolaget och att han med stöd av sitt uppdragsavtal förbehöll sig rätt till provision om en affär genomfördes med Aktiebolaget inom tolv månader.

Härav framgår för det första att Mäklare 1 endast erhållit ett indikativt bud från Aktiebolaget och att han således inte varit nära att kunna slutföra en affär. För det andra framgår att Mäklare 1 endast ansett sig berättigad till ersättning med stöd av den s.k. karantänsklausulen i uppdragsavtalet (och således inte med stöd av fastighetsrättsliga principer om rätt till provision).

#### Tidigare avtalsrelation mellan Moderbolaget och Aktiebolaget

Under senare delen av februari och mars 2025 marknadsförde han Fastigheterna och höll visningar. Den 24 februari 2025 erhöll han ett första bud om 26 500 000 kr med vissa villkor från företrädaren för Aktiebolaget (RH).

I samband med budet fick han även information om att Aktiebolaget var tidigare ägare av Fastigheterna och att Moderbolaget erhållit ett lån av Aktiebolaget i samband med förvärvet av samtliga aktier i Uppdragsgivaren. RH informerade också om att betalning sedan den 31 december 2024 inte erhållits från Moderbolaget och att rättsliga åtgärder, inklusive ianspråktagande av säkerheter, skulle kunna komma att vidtas.

Han fick således kännedom om den bakomliggande avtalsrelationen mellan Moderbolaget och Aktiebolaget, vilken vid den tidpunkten inte syntes påverka den pågående försäljningen av Fastigheterna. Så visade sig dock senare bli fallet, vilket gjorde affären särskilt komplex.

Budet kom hur som helst att avvisas av Uppdragsgivaren.

#### Villkorad överlåtelse av samtliga aktier i Uppdragsgivaren

I mars 2025 lade PS, företrädare för Företaget AB ("Företaget") ett bud om 29 000 000 kr. Budet var villkorat av att Företaget erhöll finansiering.

Efter förhandlingar mellan Moderbolaget, Uppdragsgivaren och Företaget kom parterna överens om att Företaget skulle förvärva samtliga aktier i Uppdragsgivaren och således förvärva Fastigheterna genom en paketerad överlåtelse.

Ett aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i Uppdragsgivaren upprättades därför mellan Moderbolaget och Företaget. Avtalet undertecknades den 12 mars 2025 ("Överlåtelseavtal 1"). Överlåtelseavtal 1 var, i enlighet med budet, villkorat av att Företaget erhöll finansiering för förvärvet.

Han fick information om Överlåtelseavtal 1 efter att det hade undertecknats.

#### Följderna av Överlåtelseavtal 1 och efterföljande aktieöverlåtelse till Aktiebolaget

Efter att Överlåtelseavtal 1 undertecknats fick Aktiebolaget kännedom om att Moderbolaget överlätit aktierna i Uppdragsgivaren. Med anledning härav, och den förutskickade sena betalningen enligt reversen, skickade Aktiebolaget, genom advokat EL vid advokatfirman Advokatbyrån, kravbrev till såväl Moderbolaget som företrädarna för Moderbolaget (som ingått borgensåtaganden). Genom kravbreven sades Aktiebolagets lån till Moderbolaget upp till omedelbar betalning.

Han informerades om detta av RH/Aktiebolaget. Aktiebolagets agerande innebar att affären blev komplicerad, bland annat eftersom Överlåtelseavtal 1 var svä-

vande och att Aktiebolaget motsatte sig överlåtelsen av aktierna i Uppdragsgivaren. Omfattande diskussioner om en lösning på situationen uppstod därför mellan samtliga inblandade parter och deras juridiska ombud. Även han kom att inhämta löpande juridisk rådgivning från egen advokat (DL vid Advokatbolaget Juristbyrån) för att bistå parterna i att hitta en lösning.

Diskussionerna utmynnade i närmare förhandlingar om ett överlåtelseavtal mellan Moderbolaget och Aktiebolaget avseende ett nybildat aktiebolag, till vilka Fastigheterna skulle överlåtas. Överlåtelseavtalet skulle vara villkorat av Överlåtelseavtal 1 inte blev bindande och återgick enligt finansieringsvillkoret i detsamma.

Avtalsförhandlingarna var omfattande och han var, trots ombud på båda sidor, i mycket hög grad involverad. Hans insatser styrks i sig av omfattande korrespondens med ombuden på respektive sida och att han kopplat samman ombuden för diskussioner. Hans ombud, DL, har även bistått i upprättandet av avtalet mellan parterna. DL:s arbete ska tillräknas honom vid FRN:s prövning.

Efter drygt en månads diskussioner förmådde han parterna att komma överens. Den 29 april 2025 undertecknades ett villkorat aktieöverlåtelseavtal avseende ett nybildat aktiebolag (sedermera Nybolaget AB), som vid tillträdet skulle vara ägare av Fastigheterna ("Aktieöverlåtelseavtalet"). Så sent som den 25 april 2025 återstod väsentliga och komplexa frågor som ombuden överlät till honom att utreda.

Trots detta förmådde han alltså parterna att blott fyra dagar senare underteckna det villkorade Aktieöverlåtelseavtalet. Aktieöverlåtelseavtalet kom sedermera att bli bindande efter att Överlåtelseavtal 1 återgått på grund av bristande finansiering för Företaget.

Han har med andra ord lagt ner omfattande ansträngningar för att få till stånd en bindande aktieöverlåtelse mellan Moderbolaget och Aktiebolaget

Affären har varit ovanlig och komplicerad. Den har omgärdats av komplexa bakomliggande avtalsstrukturer, tvister och rättsliga frågor med anledning därav. Han har – själv och genom eget rättsligt ombud – fått lägga betydande ansträngningar och resurser för att åstadkomma ett bindande överlåtelseavtal. Omfattningen av hans förmedlingsåtgärder styrker alltså i sig att han är ensamt provisionsberättigad.

*Rättslig argumentation*

*Det ankommer på Mäklare 1 att styrka anvisning av Aktiebolaget*

Han kan inte vitsorda att Mäklare 1 har anvisat Aktiebolaget som spekulant till Fastigheterna mot bakgrund av att Aktiebolaget tidigare var ägare till Fastigheterna och att Aktiebolaget alltså hade pågående avtalsrelationer med Moderbolaget som berörde Uppdragsgivaren och Fastigheterna. Enligt hans uppfattning bör Aktiebolagets intresse för Fastigheterna rimligen redan varit känt för Uppdragsgivaren.

Det ankommer på Mäklare 1 att styrka att han anvisat Aktiebolaget som spekulant och att Aktiebolaget inte var en redan anvisad spekulant.

Han bestrider inte att Mäklare 1 mottagit det indikativa bud som påstås.

#### Det föreligger inget orsakssamband

Som framgått har Mäklare 1 endast erhållit ett indikativt bud från Aktiebolaget någon gång före den 30 januari 2025 (det vill säga då Mäklare 1 sade upp sitt förmedlingsuppdrag, tre månader innan Aktieöverlåtelseavtalet undertecknades).

Såvitt han förstått uppgick det indikativa budet som Mäklare 1 erhöll till omkring 26 000 000 kr. Mäklare 1 förmådde emellertid inte få Uppdragsgivaren och Aktiebolaget att nå en överenskommelse i närheten av detta indikativa bud. I stället sade Mäklare 1 själv upp förmedlingsuppdraget, eftersom affären "blivit för komplex" och för att företrädarna för Uppdragsgivaren inte kunde komma överens om bud m.m.

I motsats därtill har han, efter osedvanligt omfattande ansträngningar och nedlagda resurser under drygt två och en halv månad, rott Aktieöverlåtelseavtalet i hamn och således även förmått företrädarna för Uppdragsgivaren att komma överens. Aktieöverlåtelseavtalet är tio sidor långt och individuellt förhandlat. Det är alltså inte fråga om ett standardavtal, framtaget utifrån en branschgemensam mall eller dylikt, utan innehåller individuellt förhandlade och framtagna bestämmelser och villkor. Enligt hans uppfattning har Mäklare 1 överhuvudtaget inte diskuterat några sådana närmare villkor med parterna, och i synnerhet inte de villkor som sedermera kom att inkluderas i Aktieöverlåtelseavtalet.

Med andra ord har Mäklare 1:s förmedlingsåtgärder varken medfört några närmare avtalsförhandlingar mellan parterna eller på annat sätt bidragit till de villkor på vilka Aktieöverlåtelseavtalet har träffats. Inte heller har Mäklare 1:s förmedlingsåtgärder i övrigt underlättat hans förmedlingsåtgärder och ingåendet av Aktieöverlåtelseavtalet.

Sammanfattningsvis har Mäklare 1:s förmedlingsåtgärder varit begränsade och inte medfört att något bindande överlåtelseavtal har ingåtts mellan parterna. Något orsakssamband föreligger inte mellan Mäklare 1:s förmedlingsåtgärder och Aktieägaravtalet. I stället har hans omfattande förmedlingsåtgärder varit ensamt avgörande.

### **Mäklare 1 tillade följande:**

#### *Allmänt om kravet*

Ärendet avser inte ett avtalsrättsligt anspråk gentemot uppdragsgivaren utan ett konkurrerande provisionsanspråk mellan två mäklare. Frågan ska därför bedömas enligt fastighetsmäklarrättsliga principer, FRN:s praxis samt kravet på god fastighetsmäklarsed.

”Karantänsbestämmelsen” åberopas inte som självständig rättslig grund, utan som ett stöd för bedömningen av orsakssambandet.

Den centrala frågan i ärendet är om hans förmedlingsåtgärder varit en avgörande orsak till att affären med Aktiebolaget kom till stand. Bedömningen ska ta sikte på orsakssambandet mellan dessa åtgärder och den genomförda affären, snarare än på omfattningen av det arbete som lagts ned i ett senare skede eller på hur affären därefter strukturerats.

#### *Anvisning av köpare*

Det är ostridigt att hans under sin uppdragstid identifierade Aktiebolaget som potentiell köpare, tog kontakt med bolaget i försäljningssyfte avseende Fastigheterna samt mottog bud från Aktiebolaget den 17 december 2024. Budet innefattade ett fastighetsvärde om 26,5 miljoner kr. Mäklare 2 har i sitt yttrande medgett att ett sådant bud mottogs.

Det kan vidare noteras att det bud han mottog från Aktiebolaget och förmedlade till sin uppdragsgivare hade samma fastighetsvärde och i allt väsentligt samma villkor som det bud som Mäklare 2 sedermera mottog i februari.

Med denna bakgrund är rekvisitet "anvisning" uppfyllt. Att Aktiebolaget tidigare haft en relation till Fastigheterna eller till uppdragsgivarens koncern saknar betydelse för denna bedömning. Det avgörande är att Aktiebolaget identifierades och fördes in i affären som köpare genom hans förmedlingsarbete.

#### *Betydelsen av att budet var indikativt*

Att det bud som mottogs benämns "indikativt" saknar rättslig betydelse för bedömningen av anvisning och orsakssamband. I denna typ av transaktioner tillämpas avtalad skriftform, vilket innebär att rättslig bundenhet uppkommer först genom ett av båda parterna undertecknat överlåtelseavtal. Bud som lämnas under förhandlingsfasen är därför normalt inte bindande i civilrättslig mening.

Varken fastighetsmäklarlagen eller praxis uppställer några krav på att ett "bindande" bud eller ett färdigförhandlat avtalsutkast ska ha förelegat för att rätt till ersättning ska kunna aktualiseras. Det avgörande är att en konkret affärsrelation etablerats genom mäklarens försorg, vilket skett genom hans förmedlingsarbete.

#### *Orsakssamband*

Affären genomfördes med samma köpare som han anvisade. Den slutfördes kort tid efter att hans uppdrag upphörde, till samma fastighetsvärde samt i allt väsentligt på samma villkor som de som gällde under hans uppdragstid.

Han mottog den 17 december 2024 ett bud från Aktiebolaget med ett fastighetsvärde om 26,5 miljoner kr. Efter att hans uppdrag upphörde den 19 februari 2025 upprepade Aktiebolaget detta bud till Mäklare 2 den 25 februari 2025, det vill säga endast sex dagar senare. Det senare budet hade samma fastighetsvärde och i allt väsentligt samma villkor som det tidigare budet.

Det var genom detta upprepade bud som affärskontakten mellan parterna återupptogs. Den överlåtelse som sedermera genomfördes byggde i sin helhet på detta bud och den affärsrelation som etablerats genom hans förmedlingsarbete. Det överlåtelseavtal som undertecknades i april 2025 baserades även det på ett fastighetsvärde om 26,5 miljoner kr.

Mot denna bakgrund föreligger ett tydligt orsakssamband mellan hans förmedlingsåtgärder och den genomförda affären. Att affären föregicks av ytterligare förhandlingar eller sedvanlig juridisk hantering – vilket är normalt i denna typ av transaktioner – bryter inte detta orsakssamband. Enligt praxis är det tillräckligt att mäklarens arbete utgjort en nödvändig och avgörande förutsättning för att affären kommit till stånd.

Utan hans förmedlingsarbete hade någon affär med Aktiebolaget inte aktualiserats. Att Mäklare 2 därefter lagt ned arbete på att slutföra affären utesluter inte rätt till ersättning för den mäklare vars åtgärder varit den avgörande orsaken till att affären kommit till stånd.

#### *Uppdragets upphörande*

Att han och uppdragsgivaren gemensamt valde att avsluta uppdraget i förtid saknar betydelse för ersättningsfrågan. Avgörande är i stället om hans förmedlingsåtgärder utgjort en nödvändig och avgörande förutsättning för den affär som sedermera genomfördes.

I samband med uppdragets upphörande reglerades uttryckligen rätten till ersättning vid försäljning till tidigare anvisad köpare inom karantäntiden.

Det förhållandet att uppdraget avslutades innan affären slutfördes berodde inte på någon påstådd komplexitet i affären, utan på att uppdragsgivaren vid den tidpunkten valde att inte acceptera det erhållna budet. Detta förändrar inte bedömningen av orsakssambandet mellan hans förmedlingsarbete och den genomförda affären. En sådan situation är typisk för tvåmäklarfall och just den som rättspraxis avser att hantera, nämligen att en senare mäklare inte ska kunna tillgodogöra sig resultatet av tidigare mäklares arbete utan att ersättning utgår.

#### *Sammanfattning*

Sammanfattningsvis är följande omständigheter ostridiga:

- Han identifierade och anvisade Aktiebolaget som köpare samt mottog bud från Aktiebolaget under sin uppdragstid.
- Efter att hans uppdrag upphörde återupptogs affärskontakten genom ett nytt bud från Aktiebolaget sex dagar senare, med samma fastighetsvärde och i allt väsentligt samma villkor.
- Affären slutfördes kort tid därefter med samma köpare och till samma fastighetsvärde som i det bud som först lämnades genom honom.

Mot denna bakgrund föreligger ett konkurrerande provisionsanspråk, och ersättning ska utgå i enlighet med yrkandet.

**Ytterligare skriftväxling mellan** parterna förekom. Den återges inte här men har lästs och beaktats av nämnden.

## UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av Mäklare 1:s uppdragsavtal, en mejlkorrespondens mellan Mäklare 1 och säljarbolagets företrädare i samband med uppsägningen av mäklaruppdraget samt ett indikativt bud på Fastigheterna från Aktiebolaget A.

I Mäklare 1:s uppdragsavtal angavs bland annat följande:

### **Verkan av uppsägning efter Uppdragstidens utgång**

Om Uppdragsgivaren väljer att säga upp avtalet har Uppdragstagaren rätt till såväl grundprovision som tilläggsprovision enligt ovan om:

- Uppdragsgivaren genomför affären inom 12 månader från det att uppdragsavtalet med Uppdragstagaren upphörde och köparen tidigare lämnat indikativt bud till Uppdragstagaren rörande Fastigheten.
- Uppdragsgivaren genomför affären inom 6 månader från det att avtalet med Uppdragstagaren upphörde och köparen funnits med på Uppdragstagarens Intressentlista.

I ett mejl den 10 mars 2025 skrev Mäklare 1 följande till säljarbolagets företrädare BF:

”Hej [BF],

Som du känner till gällde uppdragsavtalet avseende [Bolaget ABB] till och med den 30 april 2025. Efter vårt möte den 30 januari kom vi dock överens om att avsluta avtalet i förtid.

Jag bekräftar härmed att vi har mottagit det fasta arvudet enligt avtalet och att uppdragsavtalet därmed upphörde i samband med betalningen den 19 februari.

För tydlighetens skull vill jag påpeka att vid upphörandet av uppdragsavtalet gäller följande avseende provision:

Om uppdragsgivaren (ni) genomför en affär inom 12 månader med en köpare som tidigare har lämnat ett indikativt bud till oss rörande fastigheten, har uppdragstagaren (jag) rätt till provision.

Om uppdragsgivaren (ni) genomför en affär inom 6 månader med en köpare som finns med på vår intressentlista, har uppdragstagaren (jag) rätt till provision.

Jag har mottagit ett indikativt bud från [Aktiebolaget A] som jag skickat till dig sedan tidigare. Om en affär genomförs med [Aktiebolaget A] inom 12 månader från dagens datum innebär det att vi har rätt till provision enligt uppdragsavtalet.

Övriga intressenter som omfattas av den andra punkten, det vill säga de som finns med på vår intressentlista, bifogas i en separat lista. Den här listan har rensats ner till de som visat faktiskt intresse. Om en affär genomförs med någon av dessa inom 6 månader från dagens datum innebär det att vi har rätt till provision enligt uppdragsavtalet.

Tack för ett gott samarbete hittills och lycka till med den fortsatta försäljningen!”

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Ärendet ska inte avvisas*

Enligt Mäklare 1 har han rätt till en del av den provision som säljaren har betalat till Mäklare 2. Han har uppgett att den rätten bland annat grundar sig på mäklar-rättsliga principer om provision och de rättsregler om konkurrerande provisionsanspråk som vuxit fram i FRN:s praxis. Det påståendet har nämnden att pröva i sak, jfr rättsfallet NJA 2012 s. 183 (p. 12) med där gjorda hänvisningar samt FRN 105/25.

### *Allmänt om konkurrerande provisionsanspråk*

Syftet med reglerna om konkurrerande provisionsanspråk är att säljaren endast ska behöva betala en provision. Reglerna är alltså till för att skydda säljaren.

Reglerna innebär i huvudsak att den efterföljande mäklaren, Mäklare 2, ska undanta de spekulanter som Mäklare 1 har anvisat från sin ensamrätt. Den civilrättsliga effekten av det är att någon av mäklarna blir provisionsberättigad, men inte båda. Till skillnad från en allmän domstol kan FRN dock besluta att provisionen ska delas mellan mäklarna på visst sätt.

Enligt nämnden träffar reglerna om konkurrerande provisionsanspråk endast de fall där säljaren är konsument eller annars intar en konsumentliknande ställning. En kommersiell aktör får själv bedöma risken med att först ingå avtal med en mäklare och därefter anlita en ny mäklare. Det kan då bli fråga om dubbla provisionsanspråk, jfr FRN 112/19.

### *Bedömningen i detta fall*

Säljaren var ett aktiebolag och affären rörde kommersiella fastigheter. Det finns därför ingen anledning att skydda säljaren från risken för dubbla provisioner.

Av utredningen framgår att Mäklare 1 mottog ett indikativt bud från Aktiebolaget A under sin uppdragstid och att Fastigheterna överläts till Aktiebolaget A inom tolv månader från det att Mäklare 1:s uppdrag upphörde. Att det var så får också stöd av ingivna handlingar. Av det följer att Mäklare 1 av allt att döma har rätt till provision från säljaren med stöd av sitt uppdragsavtal, se ovan under rubriken "Utredningen".

Om en Mäklare 1 kan vända sig mot säljaren med krav på hela provisionen, som i detta fall, ska en Mäklare 2 inte behöva riskera att få dela med sig av provisionen till Mäklare 1, jfr FRN 22/21.

Av det sagda följer att Mäklare 2 har rätt till hela den provision som säljaren har betalat till honom. Mäklare 1 är hänvisad att vända sig till säljaren med sitt krav.

---

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, 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.