

Mäklare 1

Mäklare 1

Ombud:

Jur kand CL och jur kand OL

Mäklare 2

Mäklare 2

Vad saken gäller

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

Nämnden, som anser att Mäklare 1 har rätt till 75 procent av provisionen, rekommenderar Mäklare 2 att betala 37 500 kr till Mäklare 1.

YRKANDEN M.M.

Mäklare 1 har begärt att nämnden ska fastställa att han har rätt till hela eller delar av provisionen för förmedlingen av fastigheten Stadsfastigheten 1, upp till ett belopp om 87 750 kr.

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

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

Han har haft förmedlingsuppdrag från den 24 januari 2025 till den 29 juni 2025. Fastigheten är en villa belägen i området Stadsdelen i Småstaden.

Enligt uppdragsavtalet har han rätt till provision om 1,3 procent av köpeskillingen och tio procent på del av köpeskillning som överstiger utgångspriset 6 995 000 kr.

Inom ramen för uppdraget har han anvisat den blivande köparen JJ.

Säljarna sa upp förmedlingsuppdraget den 19 juni 2025. Han tillställde då säljarna en spekulantlista, som bland annat inkluderade köparen.

Säljarna och Mäklare 2 ingick ett förmedlingsuppdrag i nära anslutning till uppsägningen. Köpekontrakt träffades mycket kort därefter — såvitt känt under juli 2025.

Mäklare 2 arbete har varit begränsat. Det är hans arbete som haft störst inverkan på att avtalet kom till stånd. Därtill har kort tid gått mellan uppsägningen av avtalet och att överlåtelseavtalet kom till stånd. Hans arbetsinsats står i orsakssamband mellan anvisningen av köparen och den efterföljande överlåtelsen.

Om hans marknadsföring av fastigheten

Inledningsvis tog han tillsammans med säljarna fram en marknadsplan, inkluderande annonsering, visningsdagar, möjlig tillträdesdag och budgivning m.m. Han tog också fram ett prospekt och fastigheten annonserades på Fastighetssajten.

Fastigheten har därefter marknadsförts genom digital marknadsföring och direktreklamutskick. Fastigheten har visats vid totalt 22 tillfällen och 24 spekulanter har anmält sitt intresse. Fastigheten har fotograferats vid två tillfällen: den 31 januari 2025 och 20 februari 2025. En tredje fotografering var inbokad den 19 juni 2025, men avbokades kort tid före av säljarna.

Om hans kontakter med JJ

JJ anmälde sitt intresse den 24 juni 2025. Han tog kontakt med henne den 29 juni 2025 och visade henne fastigheten den 30 juni 2025.

JJ la två bud den 1 juli 2025. Buden var på 6 600 000 kr och 6 700 000 kr och lämnades utan förbehåll. JJ la därefter två ytterligare bud den 3 juli 2025. Det första

budet på 6 775 000 kr gällde med förbehåll om försäljning och radonmätning. Det andra budet på 6 675 000 kr var utan förbehåll om försäljning, men med förbehåll om radonmätning och tillträde i januari 2026. Säljarna avböjde samtliga bud och meddelade den 3 juli 2025 att affären skulle avslutas genom mäklarföretaget Mäklarfirman.

Förmedling av fastigheten genom Mäklare 2

Såvitt han känner till gav säljarna Mäklare 2 uppdrag att förmedla fastigheten i juli 2025. Köpeskillingen blev enligt uppgift 6 750 000 kr utan förbehåll. Mäklare 2 tillämpade enligt uppgift ett väsentligt lägre arvode än vad som avtalats mellan säljarna och honom.

Mäklare 2

Bakgrund

Mäklare 1:s uppdrag avslutades genom uppsägning och uppsägningstiden löpte ut innan överlåtelsen av fastigheten. Mäklare 1 har därefter agerat utan giltigt uppdrag genom att hålla visning och ta emot bud.

Mäklare 1:s budgivningslista är ofullständig och flera bud har inte dokumenterats eller redovisats korrekt. Villkoren för vissa bud har dessutom utelämnats, vilket gör att säljarna inte fått fullständig information.

Lagar och bestämmelser

En mäklare ska i allt agera i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Att hantera bud och visningar efter uppdragets upphörande strider mot denna princip.

Enligt 3 kap. 3 § fastighetsmäklarlagen (FML) krävs ett giltigt skriftligt uppdragsavtal för att mäklaren ska kunna utföra förmedlingsåtgärder.

Enligt 3 kap. 12 och 18 §§ FML ska alla bud och villkor dokumenteras och redovisas korrekt. Detta har inte skett.

Enligt 3 kap. 24 och 25 §§ FML kan ersättning och skadestånd påverkas av brott mot dessa skyldigheter.

Bedömning

Med hänsyn till att Mäklare 1 har åsidosatt sina skyldigheter enligt ovanstående bestämmelser, anser han att Mäklare 1 inte har rätt till någon provision, eftersom förmedlingsåtgärderna inte utförts i enlighet med lag och god fastighetsmäklarsed.

Händelseförlopp

Den 19 juni 2025 höll han en visning på Södergatan 10 i Småstaden. Han talade med en spekulant om finansiering. Spekulanter berättade att de hade ett hus som försökt säljas under en längre tid, att de inte var nöjda med mäklaren och gick i tankarna på att byta mäklare. Han följde med spekulanten/säljaren efter visning för att ta en titt på huset. Den 3 juli 2025 skrev de förmedlingsuppdrag.

Den 4 juli 2025 kontaktades säljarna av en spekulant. Spekulanter kontaktade sedan honom.

Den 6 juli 2025 lades först ett bud på 6 750 000 kr med villkor om radonmätning, men utan förbehåll för egen försäljning. Senare samma dag lades ett nytt bud på 6 850 000 kr med villkor om radonmätning och även egen försäljning.

Den 7 juli 2025 skrevs köpekontrakt.

Han kommenterar nedan Mäklare 1:s bilagor till anmälan.

Spekulantlistan

Mäklare 1 drog ut på tiden med att redovisa spekulantlistan till säljarna, trots flertalet påminnelser med start den 19 juni 2025. Listan lämnades inte ut förrän den 4 juli 2025. Detta utgör ett oskäligt dröjsmål och risk för säljarens möjligheter att tillvarata sina intressen. Agerandet strider mot god fastighetsmäklarsed.

Spekulanten sökte själv upp säljarens nummer och kontaktade henne privat.

Förmedlingsuppdrag

Mäklare 1:s uppdragsavtal saknar angivet utgångspris. Det innebär att uppdraget inte är korrekt dokumenterat och försvårar möjligheten att bedöma om mäklarens agerande skedde i enlighet med säljarens önskemål. Bristen utgör ett avsteg från god fastighetsmäklarsed.

Journal

Det beskrivs här att Mäklare 1 har marknadsfört fastigheten, tagit emot bud, haft visningar och fotograferingar. Han kan inte se varför dessa uppgifter lyfts fram eftersom förmedlingsuppdraget hade avslutats och uppdraget inte resulterade i försäljning. Beskrivningen utgör därmed i huvudsak en redovisning av utförda mäklarens aktiviteter och har ingen relevans för sakfrågan i ärendet.

Utdrag ur mäklarsystem

Det framgår endast att en kontakt är skapad och att någon är upplagd som intressent, men inte vem.

Visningslista

Mäklare 1 har hållit visning utan förmedlingsuppdrag. Det är ett lagbrott.

Om uppdraget har avslutats genom uppsägning och uppsägningstiden löpt ut, finns ingen rättslig grund för mäklaren att fortsätta med förmedlingsåtgärder som visning, kontakt med spekulanter eller budgivning. Att ändå hålla en visning strider mot denna allmänna skyldighet. Att agera som om uppdraget fortfarande gäller när det inte gör det, är ett brott mot god fastighetsmäklarsed. När avtalet har upphört finns inget uppdrag kvar att utföra. Mäklaren får då inte vidta fler förmedlingsåtgärder. Visning efter uppdragets upphörande sker i strid med hur uppdragsavtalet ska gälla.

Budgivningslista och sms-konversation

Om mäklaren har förmedlat, tar emot eller hanterar bud utan att det finns ett giltigt förmedlingsuppdrag är det ett lagbrott. Observera att buden i budgivningslistan inte heller stämmer överens med Mäklare 1:s sms-konversation med säljarna.

3 kap. 1 § FML God fastighetsmäklarsed

Mäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Att hantera bud utan uppdrag är en direkt överträdelse, eftersom mäklaren agerar utan giltig rättslig grund. Principen omfattar både lojalitet mot säljare och korrekt agerande gentemot köpare.

3 kap. 3 § FML Uppdragsavtal

Mäklaren får endast utföra förmedlingsåtgärder om det finns ett skriftligt uppdragsavtal. Budhantering utan uppdrag strider mot denna paragraf eftersom mäklaren saknar avtalad rätt att agera.

3 kap. 18 § FML Dokumentation och budgivning

Alla bud ska registreras korrekt med namn, kontakt, belopp, tidpunkt och villkor. Om bud tas emot utan uppdrag saknas rättslig grund för registrering och hantering, vilket är en överträdelse av paragrafen.

3 kap. 24 § FML Påverkan på ersättning

Om mäklaren agerar utan uppdrag kan detta påverka rätten till provision, eftersom handlingarna inte är en del av ett giltigt uppdrag.

Budgivningslista utan villkor

3 kap. 1 § FML God fastighetsmäklarsed

Mäklaren ska agera omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Att utelämna villkor i budgivningen innebär att mäklaren inte ger korrekt och fullständig information till säljaren och andra spekulanter. Detta är direkt strid mot god mäklarsed, eftersom det kan påverka säljarens beslut och försäljningens rättvisa.

3 kap. 18 § FML Dokumentation och budgivning

Mäklaren ska föra en budgivningslista med namn, kontaktuppgifter, budbelopp, tidpunkt och villkor för varje bud. Om villkoren inte anges, är listan inte korrekt dokumenterad, vilket är ett tydligt brott mot paragrafen.

3 kap. 12 § FML Upplysningsskyldighet

Mäklaren ska upplysa säljaren och spekulanterna om väsentliga villkor och förutsättningar för buden. Om villkor utelämnas i budlistan eller inte kommuniceras, bryter mäklaren mot denna upplysningsskyldighet.

3 kap. 24 § FML Påverkan på ersättning

Felaktig eller bristfällig dokumentation kan påverka mäklarens rätt till provision. Om mäklarens agerande medför att säljarens beslut inte kan baseras på fullständig information, kan ersättningen sättas ned.

3 kap. 25 § FML Skadeståndsansvar

Om mäklarens försummelse med att dokumentera villkor leder till skada för säljare eller köpare, kan mäklaren bli skadeståndsskyldig.

Ofullständig budgivningslista

3 kap. 1 § FML God fastighetsmäklarsed

Mäklaren ska agera omsorgsfullt och ärligt. Att utelämna vissa bud strider mot god fastighetsmäklarsed eftersom säljaren inte får korrekt information för att kunna fatta beslut om försäljningen.

3 kap. 12 § FML Upplysningsskyldighet

Mäklaren ska ge säljaren och spekulanterna fullständig information om bud och villkor. Om vissa bud inte redovisas, bryter mäklaren mot sin upplysningsskyldighet.

3 kap. 18 § FML Budgivningslista

Mäklaren ska föra en budgivningslista med namn, kontaktuppgifter, budbelopp, tidpunkt och villkor för alla bud. Att bara redovisa "få av flera bud" innebär otillräcklig dokumentation, vilket är ett direkt brott mot paragrafen.

3 kap. 24 § FML Påverkan på ersättning

Om mäklaren inte dokumenterar alla bud korrekt, kan detta påverka rätten till provision. Provision kan sättas ned om bristen inte är ringa.

3 kap. 25 § FML Skadeståndsansvar

Om bristen i budlistan orsakar ekonomisk skada för säljaren eller köparen kan mäklaren bli skadeståndsskyldig.

Mäklare 1 bekräftade att han skulle skicka budhistoriken till säljaren. Säljaren fick aldrig budhistoriken, trots att säljaren bad om detta.

3 kap. 12 § FML Upplysningsskyldighet

Mäklaren ska ge säljaren och köparen de råd och upplysningar som krävs enligt god fastighetsmäklarsed. Om mäklaren bekräftar att han ska skicka budhistoriken (budlistan) men inte gör det, bryter detta mot upplysningsskyldigheten. Budhistorik anses vara väsentlig information för säljaren, eftersom den påverkar säljarens beslut i försäljningen och kontrollen av mäklarens agerande.

3 kap. 18 § FML Dokumentation och budgivning

Mäklaren är skyldig att föra budgivningslista med namn, kontakt, belopp, tidpunkt och villkor för alla bud. Att inte lämna ut listan till säljaren innebär att säljaren inte kan kontrollera att listan är korrekt och fullständig, vilket är ett brott mot paragrafens krav. Säljaren har enligt lagen rätt att få information om budgivningen och att kontrollera att buden har hanterats korrekt.

Mäklare 1 bekräftade att "uppdraget är nu avslutat". Det är ingen bekräftelse på mottagandet av en uppsägning, det betyder att Mäklare 1 avslutade uppdraget. Även om någon spekulant skulle tillkomma efter den 19 juni 2025, ska denne inte

räknas in eftersom det inte fanns något uppdrag. Tio dagars efterarbete är en skyldighet, inte en ny möjlighet att driva uppdraget vidare. Mäklaren kan bara presentera pågående bud och avsluta dokumentation.

Mäklare 1

Han avstår från att kommentera påståenden om brott mot god mäklarsed.

Det som återstår är att Mäklare 2 har ingått förmedlingsuppdrag den 2 juli 2025 och skrivit kontrakt blott fem dagar senare med av honom, Mäklare 1, anvisad spekulant och som han så sent som den 3 juli 2025 hade mottagit bud från.

UTREDNINGEN

I ett mejl till Mäklare 2 skrev säljarna följande:

Hej [REDACTED],

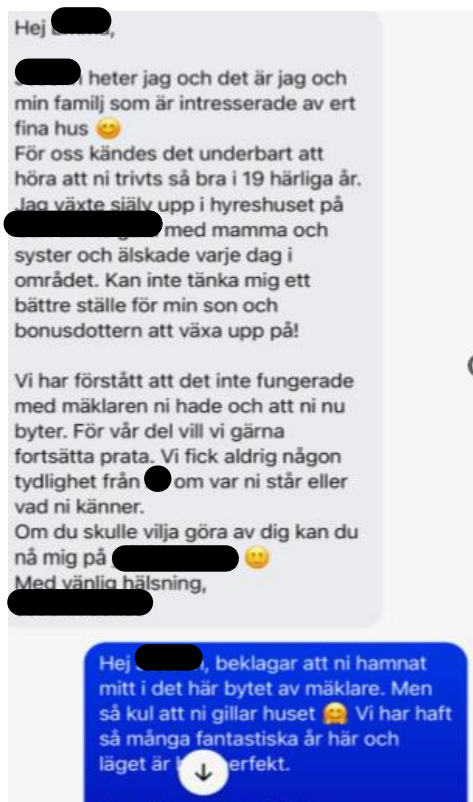
Anledningen till att vi sa upp avtalet med [REDACTED] var att vi vid upprepade tillfällen upplevde samarbetet bristfälligt. Fel bilder kom ut på Hemnet, [REDACTED] kom för sent till visningar, missade helt en visning, vi fick hålla visningar själva, vi fick inte återkoppling på våra frågor om processen och i slutet var både [REDACTED] och [REDACTED] direkt otrevliga i kontakten då vi ville avsluta samarbetet.

Vi sa upp förmedlingsuppdraget 19/6 och efterfrågade i samband med det spekulantlista. Det dröjde till 4/7 och flera påminnelser innan denna inkom och då fanns inga uppgifter om bud med på listan.

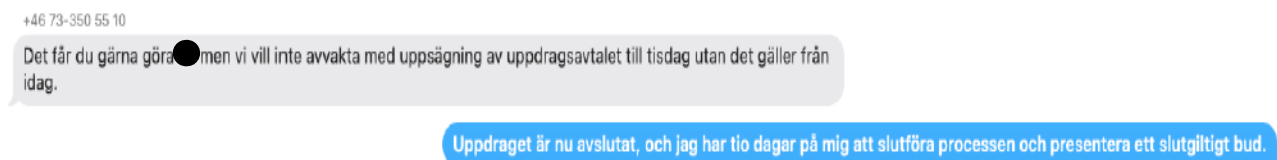
[REDACTED] sa vid flera tillfällen att vi fått bud från olika spekulanter, med och utan förbehåll men inga bud har registrerats så att vi kunnat ta del av dessa. Informationen om vilka bud som inkommit och vilka förbehåll de var förknippade med har förmedlats via sms och stämmer inte med det som står i handlingarna. 2/7 meddelade [REDACTED] via sms att han fått in bud på 6,75 mkr. 3/7 meddelade [REDACTED] ([REDACTED] kollega) att de nu hade bud på 6,8 mkr utan förbehåll. Detta stämmer varken med verkligheten eller med det som står i handlingarna.

Hälsningar [REDACTED]

I ett sms till säljarna skrev de blivande köparna följande:



En sms-konversation den 19 juni 2025 mellan säljarna och Mäklare 1 hade följande innehåll:



En sms-konversation den 23 juni 2025 mellan säljarna och Mäklare 1 hade följande innehåll:



En sms-konversation den 30 juni 2025 mellan säljarna och Mäklare 1:s assistent hade följande innehåll:

Ida

Vi är väldigt nära nu, och det hade varit olyckligt att avbryta just när vi har ett så tydligt intresse från flera håll. De idag är väldigt intresserade, paret på [REDACTED] ligger fortfarande med – och dessutom har vi [REDACTED] kvar i processen. Efter allt arbete som lagts ner behöver vi två veckor till för att knyta ihop säcken. Det finns ett momentum vi byggt upp, och med lite mer tid är vi övertygade om att vi får detta i mål.

+46 73-350 55 10

Två veckor till skulle jag säga inte är aktuellt. Tycker det är bra att ni ligger på nu men det hade vi önskat tidigare som ni säkert förstår.

Bokar om fotografering till nästa vecka så har ni några dagar till iallafall och hinner visa för [REDACTED], också.

Hoppas det kan funka. Fortsatt så att vi behöver få rätt pris på huset men det är ju enklare om vi har flera budgivare.

Hälsningar [REDACTED]

Mäklare 1:s budgivningslista hade följande innehåll:

Budgivare	Bud (kr)	Datum	Tid
[REDACTED]	6 775 000	2025-07-03	12:23:19
[REDACTED]	6 675 000	2025-07-03	12:23:24

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 huvudstriden 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 svåråtgångade 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

Flera av Mäklare 2 invändningar utgår från uppfattningen att Mäklare 1 har bedrivit förmedlingsverksamhet utan uppdrag. Det framstår emellertid som en missuppfattning.

Av ingivna handlingar framgår att Mäklare 1:s uppdrag gällde med tio dagars uppsägningstid, det vill säga fram till den 29 juni 2025. Det stämmer inte, som Mäklare 2 har påstått, att Mäklare 1 skulle ha godtagit att uppdraget upphörde omedelbart i samband med uppsägningen, se sms refererat ovan under rubriken "Utredningen".

Vidare stämmer det inte att en uppsägningstid enbart är till för "efterarbete", som Mäklare 2 uttryckt det. Ett uppdrag gäller oförändrat ända tills uppsägningstidens slut.

Visningen för den blivande köparen ägde visserligen rum efter uppsägningstidens slut, men av ingiven sms-korrespondens framgår att säljarna accepterade att Mäklare 1 höll en visning. Med andra ord förlängdes uppdraget i det avseendet. Det innebär att Mäklare 1 vid bedömningen av orsakssambandet kan tillgodoräkna sig

både visningen och det faktum att den blivande köparen lade bud till honom efter visningen.

Även i ett annat avseende tycks Mäklare 2 ha missuppfattat vad ärendet handlar om. Han har ägnat ansevärt utrymme åt att beskriva i vilka avseenden som Mäklare 1 har åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Ärenden om konkurrerande provisionsanspråk är emellertid ingen tävling i god fastighetsmäklarsed. Vad det handlar om är att försöka fastställa vem av mäklarna som haft störst inverkan på affären. Omständigheter som innefattar ett brott mot god fastighetsmäklarsed kan förvisso ha betydelse för den bedömningen, men de har inte i sig någon sådan betydelse.

Nämnden bedömer att båda mäklarna har haft betydelse för affären, men att ett försteg bör ges åt Mäklare 1. Nämnden anser att han har rätt till 75 procent av provisionen.

Beräkning av beloppet

Nämnden kan endast besluta om den mindre av de båda provisionerna, i detta fall Mäklare 2:s provision om 50 000 kr. Av det beloppet har Mäklare 2 rätt till 25 procent, eller 12 500 kr. Resterande del, 37 500 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, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, 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.