

Mäklare 1

Mäklare 1

Mäklare 2

Mäklare 2

Vad saken gäller

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

Nämnden, som anser att Mäklare 2 har rätt till 75 procent av provisionen, rekommenderar Mäklare 2 att betala 39 375 kr till Mäklare 1.

YRKANDEN M.M.

Mäklare 1 har begärt att nämnden ska fastställa att han har rätt till 80 procent av provisionen för förmedlingen av fastigheten Huset 111:222.

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

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**Mäklare 1**

Den 13 november 2024 tecknade han ett förmedlingsuppdrag. Utgångspriset var 5 200 000 kr. När uppdraget undertecknades låg säljarna i budgivning på en gård.

Han blev kontaktad av säljarna till följd av att han nyligen träffat dem på ett annat objekt, som låg i närheten av deras bostad.

De kom överens om att han skulle marknadsföra objektet mot internt spekulantregister. Säljarna ville inte publicera på internet. Därför började han kontakta sina kunder, bland andra den blivande köparen RL.

RL är en spekulant han hade kontakt med första gången på en visning den 30 juni 2024.

Han informerade RL om att han nyligen fått in ett hus som bockade av hennes kravlista och som låg i närheten av det hus hon inte köpte. De diskuterade bostaden vid flera tillfällen över telefon och sms. RL fick även en förhandsannons skickad till sig. RL och hennes man uttryckte att de var mycket intresserade av fastigheten och gärna ville komma på visning.

Samtidigt förlorade säljarna budgivningen på det objekt de var intresserade av och ville därför avvakta med visning på sitt eget hus. Trots att han informerade om att han hade en färdig köpare.

Förmedlingsuppdraget fortsatte löpa och han hade fortsatt kontakt med RL.

Den 21 april 2025 var säljarna på visning med hans kollega. Objektet låg inte ute på marknaden och han förmedlade kontakten till sin kollega, vilket resulterade i en förhandsvisning. Där och då pratades det om att säljarnas hus var redo för försäljning och att hans köpare kvarstod.

Den 8 oktober 2025 kom bostaden ut på Fastighetssajten med Mäklare 2 som mäklare. Han hade inte fått veta att säljarna valt att anlita en annan mäklare. De har inte heller sagt upp hans förmedlingsuppdrag. Mäklare 2 begärde inte in en spekulantlista, trots att säljarna informerade henne om att de haft en annan mäklare. Hon ansåg att det gått för lång tid.

Den 18 oktober 2025 avpublicerades bostaden och marknadsfördes som "såld". Köpare blev RL. Slutpriset landade på 4 500 000 kr.

Sammanfattningsvis:

Orsakssambandet mellan hans arbete och slutgiltig affär är självklart.

- Långtgående konversation på sms/telefon om fastigheten.
- Diskussioner kring det tillhörande arrendet.

- Skickat förhandsannons.
- Spekulanter har gått förbi och tittat på utsidan av huset.
- Anordnat en förhandsvisning som sedan blev avbokad av säljarna för att de inte var redo.

Han anser därför att det är hans arbete som lett fram till en affär. Något som syns tydligt på försäljningstiden från att det publicerades tills att det markerades som sålt, endast tio dagar. RL var redo att genomföra en affär på detta objekt på grund av hans jobb som skett månader i förväg. Därav gick försäljningen fort, jämfört med andra objekt. Visningen var i sammanhanget en petitesse och inte avgörande.

Mäklare 2

Kontakt med säljarna

Säljarna berättade att de haft kontakt med Mäklare 1 men att de vid den tidpunkten inte var redo för visningar. Varken marknadsföring eller visning hade därför ägt rum. Enligt säljarna utförde Mäklare 1 inget arbete efter att förmedlingsuppdraget undertecknats annat än fotografering. Avtalet hade, enligt dem, gått ut för över ett år sedan.

Mot bakgrund av denna information ansåg hon att det inte förelåg några hinder för henne att förmedla bostaden. Hon efterfrågade såväl uppsägning som spekulantlista, såväl på intag som i efterhand.

Kontakt med köparna

Sedan tidigare hade hon en etablerad kontakt med RL och hennes man, som senare kom att bli köpare. Hon hade haft kontakt med RL i flera år och hon var dessutom en f.d. kollega. Vid flera tillfällen hade de diskuterat deras önskemål och vilken typ av objekt de sökte, då de aktivt letade bostad inom hennes upptagningsområde.

Att RL hade passerat bostaden var inget hon kopplade ihop med den tidigare mäklaren Mäklare 1, då RL har föräldrar i området och det var självklart att hon kände till husen i närområdet.

När hon fick objektet till förmedling kontaktade hon RL och hennes man omgående och informerade om att huset nu fanns till salu genom henne. RL berättade då att hon för över ett år sedan haft kontakt med en annan mäklare som försökt visa dem huset, men att denne då inte fått tillåtelse av säljarna att genomföra någon visning.

De hade endast fått begränsad och övergripande information om objektet, inte tillräckligt för att väcka ett seriöst intresse. Vid den tidpunkten sökte de dessutom mer mark och ansåg därför inte att huset var aktuellt. De upplevde även att priset var för högt. De hade aldrig varit på visning och endast träffat Mäklare 1 i samband med visning av ett annat objekt.

När hon kontaktade dem hade de sett många hus och insett att de kunde omvärdera sina krav avseende tomtens storlek. De hade även justerat sin budget så att den överensstämde med det pris hon marknadsförde bostaden till, vilket var lägre än Mäklare 1 meddelat dem året innan. Av dessa skäl ville de nu se huset när hon hade det till förmedling.

Att RL sedermera köpte bostaden var inte på något sätt givet. Hon arbetade med objektet på samma sätt som med alla andra förmedlingsuppdrag – tog in uppdraget, marknadsförde bostaden och arbetade aktivt för att få till en affär. Att RL och hennes man agerade snabbt när objektet publicerades på Fastighetssajten berodde på att hon bearbetat dem under en längre tid och förberett dem inför detta, även om något beslut ännu inte var fattat. Hon genomförde därför samtliga moment i förmedlingsuppdraget.

Hon arbetar väldigt ofta på det sättet, att hon bearbetar kunder som söker bostäder i hennes upptagningsområde, för att sedan kunna presentera något för dem när hon får in något som stämmer på deras sökkriterier. Hennes snitt på förmedlingar ligger på 18 dagar, varför denna affär inte var anmärkningsvärt snabb för henne.

I detta fall var RL och hennes man på visning fyra gånger innan de bestämde sig för köp och de hade också ingående förhandlingar kring priset.

Mäklare 1:s rätt till provision

Mäklare 1 har aldrig marknadsfört huset publikt och enbart lämnat ut mycket kortfattad information om övergripande fakta till vissa personer. Inte tillräcklig information för att en spekulant ska kunna fatta ett köpbeslut.

Mäklare 1 har aldrig visat objektet för köparna, och de har inte kommit i kontakt med bostaden genom hans marknadsföring.

Mäklare 1 träffade köparna i samband med visning av ett annat objekt och nämnde då huset i fråga, men inte på ett sådant sätt att det väckte tillräckligt intresse hos RL och hennes man vid den tidpunkten. Mäklare 1 har aldrig sammanfört parterna.

Vid den tidpunkt då Mäklare 1 hade uppdraget var köparna inte intresserade av objektet utifrån de grundfakta de fått. Först när hon hade objektet till förmedling ändrade de inställning, efter att de haft upprepade och ingående samtal och de dessutom reviderat sina kriterier och sin budget samt vid upprepade gånger fått se bostaden.

Den kontakt Mäklare 1 hänvisar till ägde rum nästan ett år innan affären genomfördes. Det orsakssamband som krävs för rätt till provision anser hon därför saknas.

Mäklare 1 tillade i huvudsak följande:

När säljarna berättar för Mäklare 2 att de haft en annan mäklare på deras objekt, valde hon aktivt att inte kontakta honom och be om spekulantlistan.

I Mäklare 2:s uppdragsavtal anges under rubriken "Tidigare uppdrag" att "ingen annan mäklare har haft objektet till salu innan". Där uppstår hans första fundering på om hon verkligen frågat säljarna om de haft en annan mäklare. I så fall ska det framgå att där de facto har funnits en annan mäklare. Därmed ska också en spekulantlista finnas.

Att det skulle ha varit mer än ett år sedan han hade kontakt med säljarna eller sedan förmedlingsuppdraget skrevs stämmer inte.

Mäklare 2 uppger att han inte har marknadsfört objektet, vilket är fel. Vid första samtal med säljarna fick han lov att marknadsföra objektet "off-market". Marknadsföring definieras inte genom Fastighetssajten. Där påbörjades kontakten med RL och hennes man. De lades in i spekulantlistan, vilket Mäklare 2 hade sett om hon hade efterfrågat den.

RL och hennes man fick mycket information om huset och förutsättningarna. Det var aldrig någon diskussion om att hans prissättning var för hög, vilket i sammanhanget ändå är irrelevant eftersom säljarna uppenbarligen hade accepterat en lägre köpeskillning. Och ett begärt pris på 5 200 000 eller 4 900 000 kr är inte någon större procentuell skillnad. Mäklare 2 annonserade huset för 4 895 000 kr, men köpeskillningen landade på 4 500 000 kr.

Att RL och hennes man var seriöst intresserade råder det inget tvivel om. Det var de redan när han var i kontakt med dem. Det enda hindret från en avslutad affär var att säljarna då inte var redo, eftersom de inte hittat en ny bostad. Hade han visat huset, hade han även sålt det.

Det Mäklare 2 uppgett, att köparna endast hade fått begränsad och övergripande information om objektet stämmer inte. Hans annons som RL fick skickat till sig kan inte skilja sig något nämnvärt från Mäklare 2:s annons. Bilder, driftkostnader, tomt-information, byggnadskonstruktion och även en utförlig objektsbeskrivning, som innehöll fakta om när renoveringar var utförda och vad som var renoverat. Även typ av golv, solcellsanläggning bland annat.

Han förstår inte heller hur Mäklare 2 menar att hon har "bearbetat spekulanterna länge", när hon tog in uppdraget den 27 september 2025 och bostaden såldes den 18 oktober 2025.

Mäklare 2 tillade i huvudsak följande:

Kontakt med säljarna

Mäklare 1 verkar utgå från att hon medvetet försökt undanhålla provision från honom. Så är inte fallet.

Hon kom i kontakt med säljarna när de köpte en bostad via henne. De hade ett hus till försäljning. Den initiala informationen hon fick var att de aldrig haft en mäklare inkopplad. Lite senare framkom det att det funnits en mäklare sedan tidigare. Denna information fick hon dock en bra tid efter att avtalet var ingånget, även efter att hon inlett dialog med spekulanterna som senare blev köpare. Det ser man också på det förmedlingsuppdrag som är skrivet och den sms-kommunikation hon hade med säljarna senare

När hon fick kännedom om att en annan mäklare varit involverad bad hon säljarna att få all information de hade och hon efterfrågade också spekulantlista. Säljarna informerade henne om att det var över ett år sedan de haft kontakt med den andre mäklaren, att de inte hade någon information kvar och att de inte hade uppskattat den kontakten.

Gällande tidigare spekulanter fick hon till svar att det aldrig funnits några spekulanter, då Mäklare 1 inte marknadsfört bostaden och aldrig fått visa den. Hon har svårt att se att hon med den informationen skulle "jaga" vidare efter information.

Mäklare 1 verkar utgå från att hon avstått från att efterfråga spekulantlista, men så är inte fallet. Så snart hon fick information om att det funnits en annan mäklare inkopplad, förhörde hon sig om vad säljarna hade för information från den mäklaren. Spekulantlista var en av de handlingar hon efterfrågade. Hon fick information om att inga handlingar fanns.

Mäklare 1 verkar utgå från att det alltid ska finnas en spekulantlista, men det är inte ovanligt att hon tar över uppdrag där det inte finns en sådan. Har det funnits spekulanter är det inte alltid mäklaren noterar dem i en lista och kräver ersättning för dem, hon gör det själv inte alltid. Eller så kanske det inte funnits spekulanter att uppföra på en lista.

Kontakt med köparna

Sedan tidigare hade hon en etablerad kontakt med RL och hennes man, som senare kom att bli köpare. Hon hade haft kontakt med henne i flera år och hon var dessutom en f.d. kollega. Vid flera tillfällen hade de diskuterat deras önskemål och vilken typ av objekt de sökte, då de aktivt letade bostad inom hennes upptagningsområde.

Så snart hon fick kontakt med säljarna sms:ade hon RL och skrev att hon kanske hade ett hus på gång som skulle passa dem. Det var innan förmedlingsuppdraget med säljarna ens var undertecknat.

RL nämnde inte något om att hon skulle ha fått information om detta hus tidigare, än mindre att hon skulle ha erhållit någon objektbeskrivning.

Den långa relation de haft sedan tidigare gjorde att hon hade information om vad de sökte och hon hade sedan tidigare upparbetat den relationen.

Innan de gick ut med huset på öppen annons fick RL och hennes man se det. De lade då också ett bud. Säljarna ville dock testa marknaden för att vara säkra på att de gjorde en god affär, varför de gick ut med det på nätet. RL och hennes man var på visningar flera gånger innan de kände att de var redo att köpa huset.

RL med man talade en hel del om att de tidigare haft en annan bild av vad de sökte, att de önskade mer mark etc. Men att de på senare tid landat i att de kanske inte behövde så mycket mark som de initialt sökt. Deras dialog indikerade på inga sätt att de sedan tidigare varit intresserade av detta hus och bara "inväntat" att säljarna skulle finna en annan bostad. Ser man till de sms som Mäklare 1 gett in, där han för en dialog med RL, syns det att de ansåg att det var lite mark. Det styrker med andra ord den uppfattning hon själv fick, att de inte varit intresserade tidigare.

Mäklare 1:s rätt till provision

Mot bakgrund av ovanstående har hon svårt att se att det skulle finnas ett samband mellan Mäklare 1:s insatser och affären.

Man ser också i det underlag som Mäklare 1 gett in att han inte uppgett driftskostnader eller lagt in bilder på interiör. Han verkar således inte ha lämnat över någon objektsbeskrivning. Han skriver vidare i det meddelandet till RL att om de är intresserade så ordnar han en visning. Men den visningen blev aldrig av. Att de skulle ha varit så nära kontrakt att en visning enbart var formalia verkar inte stämma.

RL och hennes man hade inte sett bostaden invändigt. Det var flera grundläggande fakta de inte fått samt att vid den tidpunkten önskade mer mark.

Hennes upplevelse var att varken säljare eller köpare kände att de hade någon koppling till Mäklare 1. Säljarna hade aldrig sett någon spekulantlista och köparna aldrig någon objektsbeskrivning. Mäklare 1 har heller inte styrkt att han skickat över dessa handlingar, varför hans påstående om det inte bör kunna läggas till grund för FRN:s beslut.

Mäklare 1 tillade i huvudsak följande:

Han har anvisat RL och hennes man ett antal månader innan Mäklare 2 fick chansen.

Han var inte uppsagd av säljarna och Mäklare 2 visste detta mycket väl, därför kontaktades han inte.

Hade Mäklare 2 kontaktat honom, hade hon fått en spekulantlista som innehöll RL:s namn, likaså sms-konversation, underlag på skickad objektsbeskrivning tillsammans med driftsinformation.

Gällande orsakssambandet är det väldigt klart att hans arbete har lett fram till affären. RL fick avgörande information för att kunna fatta ett beslut om fastigheten.

UTREDNINGEN

Tjena,
Hoppas allt är bra!
Tänkte bara stämma av om ni hunnit
prata om [REDACTED] där hemma?
😊

18 nov. 2024 17:51

Hej [REDACTED],
Det är bara bra, hoppas allt är bra med
dig med!

Mannen kom hem sent igår kväll så vi
har inte pratat så jättemycket. Vi ser ju
helst att det hade funnits mer mark till
fastigheten så man hade sluppit att
arrendera. Det är väl den stora biten vi
har velat fram och tillbaka om.

Kommer ni ha en förhandsvisning så
kommer vi gärna och kikar ändå 😊

Finns möjlighet att kika på lördag? Hade
funktat både kl 10 eller 13 😊

18 nov. 2024 23:27

Hej,
Lördag blir svårt! Ni kan inte onsdag
em? 😊

19 nov. 2024 08:44

[REDACTED] sitter i utbildning denna veckan,
så vi kan först runt 17-17:30. Hade det
funktat?

19 nov. 2024 15:54

Det ska nog fungera. Onsdag 17:15?
Kollar med säljarna också. 😊

19 nov. 2024 19:15

Blir toppen!

20 nov. 2024 11:42

Gick det bra med visning ikväll 17:15?
😊

Hej,
Nä. Dom förlorade budgivningen så dom
tvingas därmed avvakta med
försäljningen 😊

Ah, jag förstår!

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.

Bedömningen i detta fall

Enligt nämnden har båda mäklarna bidragit till affären, men ett försteg bör ges till Mäklare 2. Nämnden fäster bland annat vikt vid att Mäklare 1 inte visade bostaden för köparna och att Mäklare 2, enligt vad hon oemotsagd uppgett, genomförde fyra visningar för köparna.

Nämnden anser att Mäklare 2 har rätt till 75 procent av provisionen.

Beräkning av beloppet

Båda mäklarna har haft en provision om 3,5 procent, eller 157 500 kr. Av det beloppet har Mäklare 2 rätt till 75 procent, eller 118 125 kr. Resterande del, 39 375 kr, bör hon betala till Mäklare 1. Beloppet inkluderar moms.

Övrigt

Av Mäklare 2:s uppgifter framgår att hon vidtog förmedlingsåtgärder innan hon hade ett undertecknat uppdragsavtal. Det strider mot fastighetsmäklarlagen när säljaren är konsument.

Av Mäklare 2:s uppgifter framgår också att säljarna vilseledde henne om att ingen mäklare tidigare hade varit anlitad. Enligt nämnden strider det inte mot god fastighetsmäklarsed om Mäklare 2 i en sådan situation vänder sig mot säljaren med krav på hela provisionen. Reglerna om konkurrerande provisionsanspråk, som ska säkerställa att säljaren endast behöver betala en provision, gäller inte om säljaren har vilselett Mäklare 2.

Nämnden nämner detta endast för parternas kännedom. Någon betydelse för utgången av ärendet har det inte haft.

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.