

Mäklare 1

Mäklare 1

Mäklare 2

Mäklare 2

Vad saken gäller

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

Nämnden, som anser att Mäklare 1 har rätt till 85 procent av provisionen, rekommenderar Mäklare 2 att betala 42 500 kr till Mäklare 1.

YRKANDEN M.M.

Mäklare 1 har, som nämnden uppfattat det, begärt att nämnden ska fastställa att hon har rätt till hela provisionen för förmedlingen av Fastigheten huset 1:222.

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

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**Mäklare 1**

Merparten av förmedlingen har skett av henne under pågående förmedlingsuppdrag. Mäklare 2 har, trots vetskap om pågående förmedlingsuppdrag mellan henne och säljarna, tecknat köpekontrakt mellan säljarna och köparna.

Uppdragsavtal mellan henne och säljarna tecknades den 18 augusti 2025.

Besiktning utfördes den 27 augusti 2025 och fotografering den 4 september 2025. Annonsering startas på företagets hemsida den 4 september 2025 samt på sociala medier och Fastighetssajten den 8 september 2025.

Hon höll visningar den 15 och 21 september 2025 samt den 23 november 2025.

Bud från intressenterna AA och BB inkom den 3 och 8 december 2025, dock tackade säljarna nej då buden låg under det begärda priset. Fortsatt kontakt hölls med intressenterna.

AA och BB, som senare blev köpare, träffade hon på visning av annat hus den 19 november 2025. De lade bud på det huset i en budgivning som pågick mellan den 23 och 25 november 2025. Den andra budgivaren blev högsta budgivare.

Hon kontaktade AA och BB den 5 december 2025 för att erbjuda andra hus, bland annat den nu aktuella bostaden på Skogsgatan, och fick svar på sms sent samma dag att de ville få en visning av Skogsgatan. Nästkommande vardag, den 8 december 2025, kontaktade hon säljarna för att boka in en visningstid samt framföra ett nytt bud som inkommit samma dag. Säljarna ringde tillbaka senare under dagen och meddelade att de sålt huset till AA och BB med hjälp av Mäklare 2.

Mäklare 2 hade sedan tidigare kontakt med AA och BB, då han är mäklare för deras försäljning av en bostad i Landsbygdsortens kommun.

Mäklare 2, som var medveten om att hon hade ett pågående förmedlingsuppdrag för Skogsgatan, kontaktade inte henne för att stämma av detta, varken inför kontraktsskrivning eller efter densamma.

Mäklare 2

Mäklare 1:s ensamrätt hade gått ut när han tecknade uppdragsavtal med säljarna. Eftersom ensamrätten gått ut fanns ingen skyldighet att kontakta Mäklare 1 om övertagande. Säljaren har rätt att anlita flera mäklare parallellt. Uppdragsavtalet tecknades utan ensamrätt och han lämnade en tydlig försäkran i uppdragsavtalet att säljaren inte skulle drabbas av dubbla arvoden

Mäklare 1 har inte hållit någon visning för köparen utan det är det han som har gjort. Det skedde efter att uppdragsavtal ingåtts. Uppdragsavtalet ingicks som en följd av flera samtal med såväl köpare som säljare, vilka beskrev ett minst sagt klandervärt beteende från Mäklare 1:s sida.

Köparna hade i telefonsamtal anmält sitt intresse till Mäklare 1 redan den 25 november 2025, men Mäklare 1 framförde av någon anledning inte deras intresse till säljarna. Dagarna gick och Mäklare 1 skickade i stället sms till köparna den 5 december 2025, där hon undrade om de köpt något ännu och att hon annars hade något att erbjuda. Mäklare 1 nämnde inte ens den aktuella bostaden på Skogsgatan, trots att köparna väntade på återkoppling kring det intresse de framförde redan den 25 november 2025. Köparna frågade igen om Skogsgatan, varpå Mäklare 1 kort svarade att "Jag kan säkert ordna visning där. Jag kollar med ägarna." varefter hon i samma sms i stället lade större vikt vid ett annat hus på Fältgatan, där köparna tidigare varit budgivare.

Mäklare 1 har uppgett att hon kontaktade köparna den 5 december 2025 för att erbjuda andra hus, bland annat Skogsgatan, och att hon fick svar från köparna att de vill få en visning av Skogsgatan. Mäklare 1 får det att låta som att hon faktiskt pratat med köparna och erbjudit Skogsgatan. Konversationen startade dock med Mäklare 1:s sms, som löd enligt följande:

"Hej [AA]!

Jag vill bara stämma av hur det gått för er med husletandet?

Har ni köpt något? Hör av er

Annars då jag har något att erbjuda."

Det var köparen AA som sedan tog upp Skogsgatan när hon svarade:

"Vi har inte köpt något 😊

Vi missade ju tyvärr visningen på [Skogsgatan].

Har du hunnit kolla med dom som var på visningen ifall de ville ha huset eller om säljarna kunde tänka sig att vi får komma någon dag och kolla på huset?"

AA:s svar styrker tydligt att hon tidigare anmält intresse för Skogsgatan (i telefonsamtalet den 25 november 2025) och att hon väntat på återkoppling från Mäklare 1 om Skogsgatan.

Mäklare 1 svarade:

"Jag kan säkert ordna en visning där. Jag kollar med ägarna.

Sen har vi inte kunnat skriva köpekontrakt på [Fältgatan] ännu, den intressenten förhalar det hela av någon anledning och ägarna börjar tröttna på dom. Skulle ni vara fortsatt intresserade där?"

Här är det tydligt att Mäklare 1 inte gör det bästa för säljaren då köparna visar tydligt och riktat intresse för Skogsgatan, varpå Mäklare 1 i stället säljer in Fältgatan på nytt på grund av att hon inte längre har några köpare där.

Dagarna fortsatte gå och han tänkte att Mäklare 1 skyndsamt borde kontaktat säljarna om köparnas intresse efter deras upprepade intresseanmälningar.

Men nej, när uppdragsavtalet undertecknades den 8 december 2025 hade säljarna fortfarande inte hört något från Mäklare 1 om köparnas intresse. Då hade 15 dagar passerat sedan köparna första gången anmälde sitt intresse för huset, vilket får anses anmärkningsvärt.

Köparna kändes sig i princip diskriminerade från Skogsgatan och kände sig snarare som en reservplan för Fältgatan. Samtidigt var säljarna väldigt besvikna på Mäklare 1, då dom tidigare bara fått skambud på sitt hus genom henne och då hon inte framfört köparnas intresse.

Han fann det uppenbart i sms-konversationen mellan köparna och Mäklare 1 att hon försökte styra köparna mot det andra och mer svårsålda objektet, där köparna tidigare förlorat budgivningen. Detta är även köparnas och säljarnas uppfattning.

Säljarna hade pratat med Mäklare 1 den 25 november, 27 november och 3 december 2025, men inte vid något av dessa tillfällen informerade hon om köparnas intresse. Nästa gång säljarna pratade med Mäklare 1 var den 8 december 2025, då säljarna ringde för att säga upp avtalet med Mäklare 1, eftersom de sålt huset genom honom.

Han kände att det enda rätta att göra var att anvisa köparna för säljarna och han fick ett förmedlingsuppdrag från säljarna att omedelbart ordna med visning. Huset såldes för det pris som säljarna begärde med väldigt nöjda köpare och säljare.

Han ifrågasätter inte att köparna fick vetskap om att Skogsgatan var till salu genom Mäklare 1:s marknadsföring, men hon har uppenbart undanhållit köparnas intresse från säljarna och i stället försökt styra tillbaka dem mot Fältgatan.

Eftersom Mäklare 1 inte hade någon ensamrätt längre, avgörs rätten till provision genom kriterierna anvisning och orsakssamband.

Vad avser kriteriet om anvisning så är frågan var gränsen går när mäklaren faktiskt anses ha anvisat en köpare till säljaren. Köparna har visserligen upptäckt objektet initialt genom Mäklare 1:s marknadsföring, varpå köparna bett om visning i telefonsamtal den 25 november 2025. Men Mäklare 1 har inte informerat säljarna om

köparnas intresse, trots att 15 dagar passerat och trots att Mäklare 1 pratat med säljarna flera gånger under perioden.

Vad avser kriteriet om orsakssamband så är han, köparna och säljarna överens om att orsakssambandet mellan Mäklare 1:s arbete och kontraktet mellan köpare och säljare är obefintligt. Mäklare 1 har inte visat huset och hon har inte skapat någon förhandling eller diskussion mellan köpare och säljare, som ju inte ens fått veta om varandra. Mäklare 1 har snarare försvårat affären då hon styrt köparna mot Fältgatan, trots deras tydliga och upprepade intresse för Skogsgatan.

Mäklare 1 uppger att han haft kontakt med köparna för att han varit mäklare för deras försäljning av en bostad i Landsbygdsortens kommun. Men deras kontakt går längre tillbaka än så, då han tidigare var mäklare för Fältgatan, innan säljarna bytte mäklare till Mäklare 1. Köparna var redan då budgivare på Fältgatan, men behövde få sitt hus sålt för att kunna ingå bindande affär. Och det var då de anlidade honom som mäklare på deras hus.

Under tiden valde säljarna på Fältgatan att byta mäklare, varefter köparna på nytt budade på Fältgatan. Men deras intresse upphörde efter den förlorade budgivningen, varefter man i stället framförde intresset för Skogsgatan.

Säljaren kontaktade Mäklare 1 samma dag som köpekontraktet var påskrivet och sa upp hennes uppdrag muntligen.

Mäklare 1 tillade i huvudsak följande:

Mäklare 2:s skrivelse är full av spekulationer och felaktigheter/lögner. Det känns som ett försök att smutskasta henne för att ta fokus från vad ärendet egentligen gäller och det tvivelaktiga beteende han själv haft.

Under förmedlingsprocessen har hon löpande och omgående underrättat säljarna om allt som hänt i förmedlingen. Ett ömsesidigt förtroende fanns mellan dem fram till att Mäklare 2 kontaktade dem.

Hon har hållit i visningar på Skogsgatan den 15 och 21 september samt den 23 november 2025, så det hade funnits flera tillfällen att anmäla intresse för visning.

Det stämmer att hon inte hållit visning för köparna men de har fått vetskap om försäljningen genom hennes marknadsföring samt att köparna har kunnat ta del av det besiktningsprotokoll hon lät ta fram. Ett besiktningsprotokoll som hon miss-tänker att Mäklare 2 använt som bilaga i köpekontraktet.

Det stämmer inte att köparna anmälde intresse för Skogsgatan den 25 november 2025.

Den 23 november 2025 hade hon en annonserad visning på Skogsgatan, som köparna hade kunnat anmäla sig på om intresse redan då hade funnits. Vid den tidpunkten verkade deras enda intresse vara Fältgatan, där budgivning startade samma dag. Köparna la bud på Fältgatan den 23 november 2025 kl. 16:43 och var en av två budgivare. Den andra budgivaren la ett högre bud den 25 nov kl. 12:53, vilket hon direkt försökte meddela köparna per telefon den 25 november 2025 kl. 12:54, men hon fick inget svar.

Kl. 13:44 samma dag ringde köparna upp och meddelade att de inte ville lägga fler bud. Vid det tillfället nämnde hon också för köparna några av de andra bostäder som hennes mäklarföretag hade till salu, om de inte blev köpare av Fältgatan. Hon nämnde flera bostäder, bland annat Skogsgatan. Det var ett av alternativen men absolut inte det enda.

Hon informerade köparna om att hon nyligen haft visning på Skogsgatan och inom snar framtid skulle få svar om övriga intressenters intresse för att lägga bud på den bostaden. Ett lågt bud på Skogsgatan inkom den 3 december 2025, vilket framfördes till säljarna och förhandling med den intressenten startade.

Mäklare 2 påstår att hon "uppenbart undanhållit köparnas intresse från säljarna och försökt styra tillbaka dom mot Fältgatan" vilket absolut inte är sant. Som hon tolkade det fanns köparnas intresse för Fältgatan fortsatt kvar och först den 5 december 2025, fredag kväll kl. 18:40, fick hon via sms från köparna veta att de ville få en visning av Skogsgatan, vilket hon framförde till säljarna nästkommande arbetsdag den 8 december 2025.

Det är alltså inte fallet, så som Mäklare 2 skriver, att köparna hade gjort upprepade intresseanmälningar gällande Skogsgatan.

Angående uppsägning av förmedlingsuppdraget så var det inte så som Mäklare 2 skriver att säljarna kontaktade henne när kontrakt var skrivet. Det var hon som kontaktade säljarna den 8 december 2025 och de uttryckte inte att de ville säga upp avtalet utan informerade om att huset var sålt, vilket hon naturligtvis förstod att det indirekt innebar att det inte fanns något uppdrag att utföra längre. Den 9 december 2025 kl. 20:16 mejlade de ett förtydligande att de sade upp avtalet, vilket hon bekräftar via mejl den 10 december 2025 kl. 11:16.

Mäklare 2 tillade i huvudsak följande:

Det kan konstateras att såväl säljarnas som köparnas ord och upplevelser står mot Mäklare 1:s ord.

Man kan fråga sig vilken anledning köparna skulle ljuga om att de framfört sitt intresse redan 25 november 2025. Det är tvärtom tydligt i formuleringen i köparnas svar till Mäklare 1 på sms den 5 december att det redan tidigare förts en dialog om Skogsgatan. Mäklare 1 menar att hon tipsat om flera alternativ per telefon den 25 november 2025, medan köparna tydligt står fast vid sin uppgift om att det är de som meddelat intresse för specifikt Skogsgatan, vilket de alltså lyfter igen i svaret till Mäklare 1 den 5 december 2025.

Mäklare 1 skriver själv i sin inläga att de i samtalet den 25 november 2025 pratade mer ingående om Skogsgatan, vilket också styrker att intresse för Skogsgatan framförts.

Att Mäklare 1 haft visningar av Skogsgatan innan den 25 november 2025 är av mindre vikt då intresset för fastigheten inte funnits vid dessa tidpunkter, precis som Mäklare 1 själv skriver.

Det är ostridigt att Mäklare 1 marknadsföring skapat köparnas initiala intresse för Skogsgatan. Intresset uppstod dock efter att Mäklare 1 ensamrätt löpt ut.

Att Mäklare 1 löpande omgående skulle underrättat säljarna om allt som händer är däremot tvistigt, då Mäklare 1 enligt säljarna aldrig framförde köparnas intresse till dem mellan den 25 november och den 8 december 2025, trots flera kontakter.

Då Mäklare 1 inte hade ensamrätt hade säljarna rätt att anlita flera mäklare.

Han har försäkrat säljarna om att inte drabbas av dubbla arvoden.

Mäklare 1 har inte anvisat köparna och har inte visat objektet för köparna eller fört några förhandlingar.

UTREDNINGEN

I Mäklare 2:s uppdragsavtal angavs bland annat följande:

Detta uppdrag gäller endast 2025-12-08.

Uppdraget är inte förenat med ensamrätt.

Mäklare 2 har gett in ett intyg från säljarna med följande innehåll:

Styrkande gällande [REDACTED] yttrande avseende försäljning av [REDACTED]

Härmed intygar vi, [REDACTED] och [REDACTED] (säljare av [REDACTED]), att

[REDACTED] redogörelse av händelseförloppet gällande försäljningen av [REDACTED]

[REDACTED] är korrekt. [REDACTED] har inte gjort vad hon kunnat för att sälja [REDACTED]. Hon

har snarare gjort det motsatta, försökt hindra en möjlig försäljning. Hon har inte

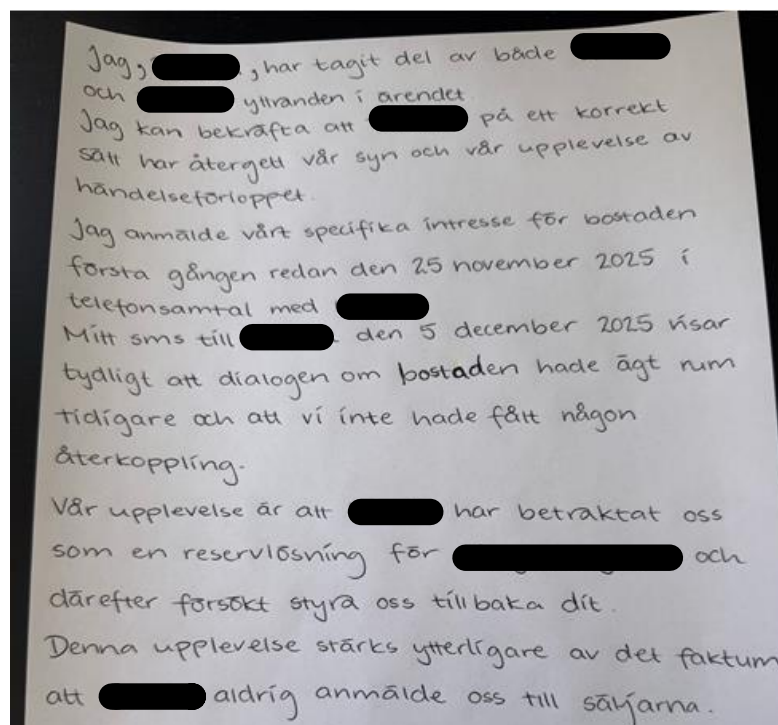
underrättat oss om [REDACTED] och [REDACTED] intresse av [REDACTED]. Detta intresse

framfördes däremot av [REDACTED].

Önskas bevis i form av samtalsloggar, mail, utförlig redogörelse av telefonsamtal eller

dylikt är vi givetvis behjälpliga med det.

Vidare har Mäklare 2 gett in följande intyg från köparna:



Jag, [REDACTED], har tagit del av både [REDACTED] och [REDACTED] yttranden i ärendet. Jag kan bekräfta att [REDACTED] på ett korrekt sätt har återgett vår syn och vår upplevelse av händelseförloppet. Jag anmälde vårt specifika intresse för bostaden första gången redan den 25 november 2025 i telefonsamtal med [REDACTED]. Mitt sms till [REDACTED] den 5 december 2025 visar tydligt att dialogen om bostaden hade ägt rum tidigare och att vi inte hade fått någon återkoppling. Vår upplevelse är att [REDACTED] har betraktat oss som en reservlösning för [REDACTED] och därefter försökt styra oss tillbaka dit. Denna upplevelse stärks ytterligare av det faktum att [REDACTED] aldrig anmälde oss till säljarna.

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 huvudstrågen 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

Nämnden konstaterar inledningsvis att det är riktigt, som Mäklare 2 framhållit, att flera mäklaruppdrag kan löpa parallellt, under förutsättning att inget av uppdragen är förenat med ensamrätt. Det sistnämnda gäller om säljaren är konsument.

Med ledning av parternas uppgifter uppfattar nämnden att följande är ostridigt.

Den 23–25 september 2025 lade köparna bud på en fastighet på Fältgatan, men de förlorade den budgivningen. Fredagen den 5 december 2025 kontaktade Mäklare 1 köparna. Hon berättade att fastigheten på Fältgatan ännu inte var såld och frågade om de fortsatt var intresserade.

Köparna kommenterade inte erbjudandet om Fältgatan utan frågade i stället om den i ärendet aktuella fastigheten på Skogsgatan. Mäklare 1 svarade att hon säkert skulle kunna ordna med en visning och att hon skulle stämma av detta med säljarna.

Måndagen den 8 december 2025 kontaktade Mäklare 1 säljarna för att ordna med en visning. Hon fick då beskedet att fastigheten redan var såld.

Av handlingarna framgår att Mäklare 2 fick uppdraget att förmedla fastigheten den 8 december 2025 och att fastigheten såldes samma dag.

Sammantaget visar omständigheterna att köparna initialt främst var intresserade av Fältgatan; de lade ju bud på den fastigheten. Att Mäklare 1 frågade om Fältgatan vid sin kontakt med köparna den 5 december 2025 framstår därför som naturligt. Av samma skäl var det naturligt om Mäklare 1 inte tidigare hade framhållit köparnas intresse för Skogsgatan till säljarna, om ett sådant intresse nu hade manifesterats. Om det sistnämnda har parterna olika uppfattningar.

När köparna den 5 december 2025 i stället aviserade intresse för Skogsgatan, kontaktade Mäklare 1 säljarna nästföljande vardag för att boka en visning, men fick då beskedet att fastigheten samma dag hade sålts till köparna.

Enligt nämnden visar omständigheterna att Mäklare 1 haft den klart största inverkan på affären. Utifrån de uppgifter nämnden haft tillgång till, är det svårt att förstå varför Mäklare 2 alls anlätades. Givet omständigheterna framstår det som sannolikt att köparna skulle ha köpt fastigheten för samma pris även i Mäklare 1:s regi.

Enligt nämnden bör provisionen fördelas med 85 procent till Mäklare 1 och 15 procent till Mäklare 2.

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 15 procent, eller 7 500 kr. Resterande del, 42 500 kr, bör han betala till Mäklare 1. Beloppet inkluderar moms.

Övrigt

Nämnden har noterat att Mäklare 2:s uppdragsavtal gällde under en enda dag, nämligen den 8 december 2025 när fastigheten såldes. Det kan tyda på att han i praktiken endast hade ett s.k. skrivuppdrag, det vill säga inte ett uppdrag att försöka hitta en köpare utan ett uppdrag att upprätta köpehandlingar i en affär där köparen redan fanns på plats, jfr FRN 3/23. Nämnden har emellertid valt att behandla ärendet som ett fall av konkurrerande provisionsanspråk.

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.