

Mäklare 1

Mäklare 1

Mäklare 2

Mäklare 2

Vad saken gäller

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

Nämnden, som anser att Mäklare 1 har rätt till 40 procent av provisionen, rekommenderar Mäklare 2 att betala 34 000 kr till Mäklare 1.

YRKANDEN M.M.

Mäklare 1 har begärt att nämnden ska fastställa att han har rätt till 50 procent av provisionen för förmedlingen av fastigheten Småstadens fastighet 1.

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*

Köparen har anvisats genom hans förmedling och den försäljning som senare genomfördes är en följd av detta arbete. Köpet skedde inom den efterskyddstid som följer av uppdragets avslut, vilket enligt fastighetsmäklarlagen kan grunda ersättningsrätt vid anvisning av köpare.

Mot bakgrund av omfattningen av hans arbete, köparens tydliga och upprepade intresse samt det direkta sambandet mellan hans förmedling och den genomförda affären, bedömer han att ersättningen skäligen bör uppgå till omkring 50 procent av avtalad provision.

Kronologisk redogörelse

2024-10-24: Förmedlingsuppdrag ingicks.

2024-10-24: Besiktning av fastigheten genomfördes.

2024-10-31: Fastigheten marknadsfördes via hans hemsida med kompletterande digital annonsering (Fastighetsannonseringstjänsten A/Fastighetsannonseringstjänsten B).

2025-01-29: Fastigheten annonserades på Fastighetssajten.

2025-02-14: Utökad exponering via Fastighetssajtens tilläggstjänst "Tjänsten".

2025-03-09: Köparen anmälde intresse för fastigheten via hans hemsida.

2025-03-10: Besiktningsprotokoll tillhandahölls köparen. Samma dag anmälde köparen åter intresse via hans hemsida och deltog vid visning tillsammans med sin vuxna dotter.

2025-04-17: Köparen anmälde på nytt intresse via hans hemsida.

2025-04-18: Köparen deltog vid ytterligare visning, denna gång tillsammans med en god vän.

2025-05-05: Säljarna meddelade att de önskade pausa försäljningsprocessen och bad att fastigheten skulle tas bort från Fastighetssajten. Marknadsföringen fortsatte därefter endast via hans hemsida.

2025-06-03: Säljarna meddelade att de beslutat att bo kvar och att marknadsföringen skulle avslutas.

2025-07-23: Köparen återkom via e-post och efterfrågade fastighetens status. Samma dag kontaktades säljarna och informerades om att köparen åter visat intresse. Säljarna uppgav att de fortsatt inte var intresserade av försäljning.

2025-10-28: Säljarna kontaktade honom och frågade om uppdraget avslutats. Samma dag bekräftades uppsägning av uppdraget och spekulantlista överlämnades till säljarna.

2025-10-29: Säljarna ställde fråga om efterskyddstid, vilken förklarades.

2025-11-06: Säljarna önskade att information om tidigare publicering på Fastighetssajten skulle tas bort.

2025-11-10: Mäklare 2, som övertagit förmedlingsuppdraget, kontaktade honom för att klargöra om det förelåg några provisionsanspråk kopplade till det tidigare uppdraget.

2025-11-11: Han svarade att spekulantlista hade överlämnats till säljarna vid uppdragets avslut och att ersättningsrätt kunde aktualiseras om köpare från listan förvärvade fastigheten, i enlighet med fastighetsmäklarlagen och branschpraxis.

2025-11-12: Fastigheten såldes till köparen genom Mäklare 2.

Anvisning av köpare

Köparen har genom hans förmedlingsuppdrag:

- exponerats för fastigheten genom omfattande marknadsföring
- anmält intresse vid upprepade tillfällen
- deltagit vid flera visningar
- tillhandahållits besiktningsprotokoll
- återkommit med intresse även under den period då försäljningen pausades

Den försäljning som senare genomfördes avser samma köpare och skedde inom efterskyddstid. Det föreligger därmed ett tydligt orsakssamband mellan hans arbete och den genomförda affären.

Mäklare 2

Inledning och inställning

Han bestrider att ersättningsrätt föreligger för Mäklare 1 i detta ärende. Försäljningen har inte ett sådant orsakssamband med Mäklare 1:s förmedlingsuppdrag att ersättning kan aktualiseras. Försäljningen är ett resultat av ett självständigt och omfattande förmedlingsarbete som han utfört.

Uppdragets upphörande

Mäklare 1 anger själv i sin kronologi att:

”2025-06-03 – Säljarna meddelade att de beslutat att bo kvar och att marknadsföringen skulle avslutas.”

Denna typ av besked bör anses utgöra en uppsägning av förmedlingsuppdraget, även om ordet ”uppsägning” inte används. Säljarna har i dialogen med honom varit tydliga med att de uppfattade uppdraget som avslutat från detta datum. Att Mäklare 1 först den 28 oktober 2025 skickade en skriftlig uppsägningsbekräftelse bör inte tillmätas någon betydelse för frågan om när uppsägningen skedde. Det finns heller ingen reglering i uppdragsavtalet om hur en uppsägning ska ske utöver att det kan ske muntligt eller skriftligt. Avgörande bör vara parternas kommunikation och faktiska agerande. Säljarnas sms från den 3 juni 2025 följdes enligt säljarna upp av att Mäklare 1 ringde upp säljarna för att bekräfta beslutet. Efter uppsägningen hade de ingen kontakt med Mäklare 1 avseende en försäljning av huset. Efterskydd bör bland annat mot bakgrund av den tid som passerat sedan Mäklare 1:s senaste insatser inte aktualiseras.

Händelseförloppet

Han har inga kommentarer avseende Mäklare 1:s redogörelse för händelseförloppet, utöver kommentaren avseende den 3 juni 2025 ovan. Däremot vad gäller angivelsen om kontakten i juli, det vill säga efter det att uppdraget var avslutat, vill han framföra att säljarna inte har något minne av någon sådan kontakt med Mäklare 1. Först den 28 oktober 2025 kontaktade säljarna Mäklare 1 om en bekräftelse på att samarbetet är avslutat då de av en händelse upptäckt att deras hus fortfarande fanns upplagt under ”Mina sidor” hos Fastighetsmäklarfirman.

Nedan följer en redogörelse av händelseförloppet under hans uppdragstid:

2025-10-14: – Säljarna tog kontakt med honom och ville ha ett möte för att eventuellt lägga ut sin bostad som ”kommande”. Inställningen från säljarna inledningsvis var fortsatt att de inte var redo att sälja.

2025-10-27: Intagsmöte med säljarna där vi diskuterade fördelar med att lägga ut objektet som ”kommande” för att på så sätt ha tid att hitta rätt köpare.

2025-10-28: Ingående av förmedlingsuppdrag.

2025-11-03: Fotografering av bostaden.

2025-11-04: Dialog med säljarna inför upprättande av annonsutkast.

2025-11-06: Annonsen publicerades på Fastighetsfirmans hemsida och Bostadshemsidan.

2025-11-07: Samtal med säljarna avseende intresse på bostaden. Intresse fanns från såväl köparen som tre andra spekulanter och jag hade kontakt med samtliga.

2025-11-10: Mejl till Mäklare 1 angående provisionsanspråk. Som svar hänvisades till spekulantlistan, inte till någon specifik köpare. Han uppfattade utifrån detta att det inte fanns några konkreta förhandlingar/köpsignaler i åtanke. Någon aktiv köpprocess var inte aktuell med köparen under Mäklare 1:s uppdragstid och den aktuella köparen pekades inte heller ut särskilt av Mäklare 1 i samband med att listan skickades över.

2025-11-10 – 25-11-12: Deltagande vid intensiva förhandlingar via långa telefonsamtal med köparen respektive säljarna i tre dagar under såväl dag som kvällstid. Förhandlingarna avsåg pris, men också tillträdestidpunkt som slutligen blev bestämd till april. Köparen skickade bland annat ett sms med texten ”Mäklare 2. Din arbetsiver impar”, vilket bekräftar att arbetet var intensivt under dessa dagar.

2025-11-12: Visning av bostaden.

2025-11-12: Försäljning av fastigheten till köparen för 5 200 000 kr med tillträde i april

Orsakssamband

Mäklare 1:s anmälan bygger i stor utsträckning på att köparen varit på visningar och haft kontakt med honom, men avgörande enligt praxis är att det dessutom finns ett orsakssamband, vilket saknas i detta fall.

Han tog över uppdraget närmare fem månader efter Mäklare 1:s sista aktiviteter och det slutliga priset blev väsentligt högre än den nivå som rådde under Mäklare 1:s uppdragstid. Mot bakgrund av detta är det tydligt att det var hans arbete som skapade de förutsättningar som ledde till försäljningen, och att Mäklare 1:s insatser inte kan anses ha haft avgörande betydelse för avtalet.

Hans arbete, inklusive ny värdering, ny prisstrategi, ny marknadsföring (på hemsidan och Bostadshemsidan), nya bilder, ny visning, kontakter med samtliga spekulanter och slutligen förhandlingar, skapade nya förutsättningar som avgjorde att affären kunde genomföras. Försäljningspriset skiljer sig väsentligt från prisnivån under Mäklare 1:s uppdrag vilket ytterligare tyder på att det var hans insatser som bidrog till ingåendet av avtalet. Vidare förhandlades det en hel del avseende tidpunkten för tillträde. Även tidsförloppet mellan Mäklare 1:s aktiviteter och avtalet stärker slutsatsen att orsakssamband inte föreligger med hans arbete.

Under Mäklare 1:s uppdragstid var utgångspriset först 5 000 000 kr men sänktes sedan till 4 700 000 kr. Enligt uppgift från säljarna var det enda inkomna budet under Mäklare 1:s uppdragstid ett bud på 4 100 000 kr, vilket dessutom kom från en annan person än köparen. Enligt hans kontakt med säljare respektive köpare fanns inga pågående förhandlingar avseende ett eventuellt köp av bostaden mellan berörda parter och köparen framförde heller inte något bud under Mäklare 1:s uppdragstid. Prisökningen om 1 100 000 kr (jämfört med inkomna bud under Mäklare 1:s uppdragstid) är dessutom av sådan omfattning att den tydligt visar att en helt ny försäljningssituation skapats genom hans arbete. Som HD uttalade i NJA 2015 s. 918: om en mäklare har lagt ned ett omfattande arbete på uppdraget, får detta ofta förmodas ha haft betydelse för det ingångna avtalet.

Mäklare 1 tillade följande:

Frågan gäller om det föreligger ett sådant orsakssamband mellan hans anvisning av köparen och den genomförda affären att ersättningsrätt kvarstår, eller om en självständig ny försäljningssituation uppstått som brutit detta samband. Han anser att något sådant avbrott inte skett.

Uppdragets upphörande

Mäklare 2 gör gällande att uppdraget i praktiken upphörde i juni 2025, men någon skriftlig uppsägning från denna tidpunkt har inte redovisats.

Av korrespondensen framgår i stället att försäljningsprocessen pausades på säljarens initiativ genom ändrad marknadsföringsstrategi (nedtagning från Fastighets sajten och aktiv matchning utan pris). Detta utgör inte en uppsägning av uppdraget.

Den 28 oktober 2025 begärde säljaren bekräftelse på att samarbetet var avslutat och att uppdragsavtalet var uppsagt. Bekräftelse och spekulantförteckning över sändes därefter.

Den formella uppsägningen skedde samma dag som nytt förmedlingsuppdrag tecknas med Mäklare 2. Uppdraget var således inte avslutat i juni 2025.

Köparens fortsatta intresse

Den 23 juli 2025 kontaktade köparen honom via mejl och efterfrågade fastighetens status och om den var till salu. Det visar att köparens intresse var levande även efter att marknadsföringen pausats.

Prisbilden 5 200 000 kr

Av korrespondens mellan honom och säljarna framgår att säljarna redan under hans uppdrag drev en prisbild om 5 200 000 kr. Slutpriset motsvarar således den prisnivå som redan diskuterats under hans uppdrag.

Påstått bud om 4 100 000 kr

Mäklare 2 hänvisar till att ett bud om 4 100 000 kr skulle ha lämnats under hans uppdrag.

Av korrespondensen med säljarna framgår att något bud från den aktuella spekulanten (AA) inte lämnades. Någon budhistorik som styrker påståendet har inte heller redovisats.

Resonemanget om att en ny marknadssituation uppstått genom en betydande prisökning saknar därmed grund.

Försäljningsprocessen hos ny mäklare

Fastigheten publicerades den 6 november 2025 och kontrakt undertecknades den 12 november 2025. Exponeringstiden uppgick således till sex dagar och affären genomfördes med samma köpare som tidigare anvisats av honom.

Det har inte redovisats någon budgivningsprocess eller tillkommande köparkrets som visar att en självständig ny marknadssituation skapats.

Visningshantering

Han har efter genomförd affär fått uppgift om att annan spekulant nekats visning med hänvisning till att köpare redan fanns.

Detta indikerar att affären i praktiken genomfördes riktat mot redan identifierad köpare snarare än genom en öppen marknadsprocess.

Spekulantförteckningens funktion

Spekulantförteckning överlämnades i enlighet med god fastighetsmäklarsed vid uppdragets upphörande. Syftet med spekulantförteckning är att säkerställa ersättningsrätt i situationer där affär senare genomförs med av tidigare mäklare anvisad spekulant.

I förevarande fall:

- Köparen är anvisad av honom,
- Köparen har varit på flera visningar,
- Köparen har visat dokumenterat fortsatt intresse,
- Slutpriset motsvarar tidigare diskuterad prisnivå,
- Affären har genomförts kort efter mäklarbyte och med samma köpare.

Under dessa omständigheter föreligger fortsatt orsakssamband.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet, de båda mäklarnas uppdragsavtal och Mäklare 1:s spekulantlista.

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 ställ-ning" från 1925, uttalades att "[o]m flera mäklare nämnt samma namn till en säl-jare, bör provisionen utgå till den mäklare som först angivit namnet, även om en senare mäklare medverkat vid förhandlingarna". Nils Beckman hyllade i Svensk Ju-risttidning 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 rätts-fallen 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 presunt-ionen är svag. Vidare uppgav HD att en viktig omständighet är vilken av de två mäk-larnas 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 omfat-tande arbete på uppdraget, får detta ofta förmodas ha haft betydelse för det in-gångna avtalet.

För att fastställa det svårfångade orsakssambandet brukar man ofta tillgripa hjälp-metoder. 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 af-fären. Omvänt gäller att ju kortare tid det gått, desto starkare blir i regel orsaks-sambandet. 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

Det är utrett att Mäklare 1 anvisade köparen under sin uppdragstid. Nämnden no-terar dock att Mäklare 1 inte mottog några bud från köparen under sitt förmed-lingsuppdrag. Detta talar för att orsakssambandet är svagare mellan Mäklare 1:s förmedlingsåtgärder och att affären avslutades.

Emellertid talar den korta perioden från det att de sista förmedlingsåtgärderna mot köparen vidtogs av Mäklare 1 och affärens avslut av Mäklare 2 för ett något starkare orsakssamband. Mot bakgrund av det ovan anförda anser nämnden att Mäklare 1 har rätt till 40 procent av provisionen.

Beräkning av beloppet

Nämnden kan endast besluta om den mindre av de båda provisionerna, i detta fall Mäklare 1:s provision om 85 000 kr inklusive moms. Av det beloppet har Mäklare 2 rätt till 60 procent, eller 51 000 kr. Resterande del, 34 000 kr, bör han betala till Mäklare 1.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Annika Wilow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklarrepresentant, och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Dag Jensen. 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.