

Mäklare 1

Mäklare 1

Mäklare 2

Mäklare 2

Vad saken gäller

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

Nämnden fastställer att Mäklare 2 har rätt till hela provisionen för förmedlingen av lägenheten nr 23 i Brf Torget.

YRKANDEN M.M.

Mäklare 1 har begärt att nämnden ska fastställa att han har rätt till 50 procent av provisionen för förmedlingen av lägenheten nr XX i Brf XX.

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

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**Mäklare 1**

Han ingick förmedlingsuppdrag den 2 oktober 2024. Visningar hölls den 6 oktober och 8 oktober 2024. Därefter hölls en visning den 26 januari 2025, då den blivande köparen AT närvarade.

Samma dag höll han en visning på ett liknande objekt på Nordangatan 1. AT lade bud på Nordangatan 1, men det objektet såldes till en annan kund för 5 270 000 kr. AT sade sig då vara beredd att köpa den aktuella bostadsrätten på Nordangatan 23 för cirka 5,1–5,2 miljoner kr. Något som säljaren inte accepterade. Säljaren framställde ett muntligt motbud på 5 600 000 kr.

Flertalet telefonsamtal skedde från hans sida till säljaren och AT för att försöka få ihop affären, men parterna stod väldigt långt ifrån varandra.

Den 23 september 2025 sade säljaren upp förmedlingsuppdraget.

Den 19 januari 2026 köpte AT den aktuella bostadsrätten för 4 900 000 kr.

Mäklare 2

Han ingick förmedlingsuppdrag för bostaden på Nordangatan 23 den 7 november 2025. Bostaden såldes den 19 januari 2026 efter sammanlagt åtta visningstillfällen.

Uppdraget med Mäklare 1 sades upp i september 2025, cirka fyra månader innan bostaden såldes till AT.

Mäklare 1 påstår att AT var beredd att köpa Nordangatan 23 för cirka 5,1–5,2 mkr och att det förekom flertalet telefonsamtal för att försöka få ihop affären. Detta tillbakavisas av AT, som uppgett att han inte har varit på någon visning eller haft någon förmedlingskontakt med Mäklare 1 överhuvudtaget.

AT har uppgett att han och Mäklare 1 hade kontakt i samband med Mäklare 1:s förmedling av en bostad på Nordangatan 1, som såldes under februari 2025. AT var med i budgivningen på Nordangatan 1 men förlorade den. Kontakten mellan Mäklare 1 och AT gällde alltså en annan bostad.

Kontrakt för Nordangatan 23 skrevs i januari 2026, tack vare hans arbete. Det har gått relativt lång tid sedan Mäklare 1:s påstådda kontakt med AT. Till det kommer AT:s intygande av att han aldrig varit på visning av bostaden med Mäklare 1 eller diskuterat den med honom.

För att provisionsrätt ska föreligga krävs dels att köparen måste vara anvisad av mäklaren, direkt eller indirekt, dels att det föreligger ett tillräckligt orsakssamband mellan anvisningen och att affären kom till stånd. Endast det faktum att en spekulant står upptagen på en spekulantlista kan inte per automatik betyda att Mäklare 1 är provisionsberättigad. Hela arbetet med att få ihop affären har gjorts av honom.

Mäklare 1 tillade följande:

Han har inte skrivit upp oändligt antal spekulanter, endast de tio som faktiskt var spekulanter på objektet.

AT besökte såväl visningen av Nordangatan 1 som visningen av den aktuella bostaden på Nordangatan 23.

Mäklare 2 tillade följande:

De skärmdumpar som Mäklare 1 gett in bevisar inte att köparen hade varit på visning.

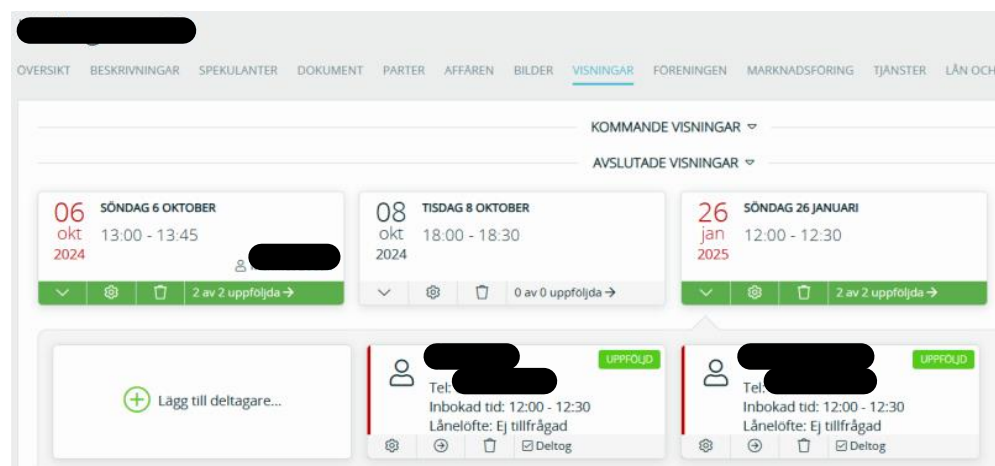
UTREDNINGEN

Mäklare 2 har gett in en vittnesattest från köparen AT med följande innehåll:

Jag, [REDACTED], intygar härmed att jag inte har blivit anvisad till bostadsrätten till lägenhet nr 23 med adress [REDACTED] 23, [REDACTED] i föreningen Brf [REDACTED] av någon tidigare anlita fastighetsmäklare.

Jag intygar vidare att jag inte haft någon visning, eller annan förmedlingskontakt med tidigare mäklare avseende denna fastighet, och att mitt intresse för fastigheten uppkommit senare genom allmän marknadsföring (såsom [REDACTED]).

Mäklare 1 har gett in ett utdrag från sitt mäklarsystem med följande innehåll:



I Mäklare 1:s spekulantlista angavs bland annat följande:

[Utdrag från spekulantlista där AT:s namn, mail och telefonnummer anges. Inte medtaget i det anonymiserade beslutet.]

Av ingivna handlingar framgår att Mäklare 1 har fakturerat säljaren 5 000 kr för nedlagda kostnader.

NÄMNDENS BEDÖMNING

En förutsättning för att Mäklare 1 ska ha rätt till någon del av provisionen är att han anvisade köparen. Med "anvisning" menas att köparen ska ha fått kännedom om att bostaden var till salu genom mäklarens verksamhet och inte på något annat sätt, jfr rättsfallet NJA 2015 s. 918 (p.10). Det är Mäklare 1 som har bevisbördan för detta.

Köparen har i en s.k. vittnesattest förnekat att han anvisades av Mäklare 1, se ovan under rubriken "Utredningen". Den motbevisning som Mäklare 1 har presenterat i form av spekulantlista och anteckningar i mäklarsystem är inte tillräcklig för att uppfylla bevisbördan. Nämnden utgår därför från att köparen inte anvisades av Mäklare 1.

Av det sagda följer att Mäklare 1 inte har rätt till någon del av provisionen.

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.