

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 fastigheten Kuststaden Stranden 11:22.

YRKANDEN M.M.

Mäklare 1 har begärt att nämnden ska fastställa att hon har rätt till hela provisionen, eller minst 50 procent, för förmedlingen av fastigheten Kuststaden Stranden 11:22.

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***Bakgrund*

Förmedlingsuppdrag ingicks den 26 augusti 2024.

Den 16 oktober 2024 förde hon en dialog spekulanten JN, som sett annonseringen. JN, som visade sig vara säljarens granne, inkom med ett bud i samtalet. Hon bad om en skriftlig dokumentation av budet. Samma dag inkom spekulanten med ett skriftligt bud via e-post om 7 500 000 kr. Budet dokumenterades och vidarebefordrades till säljaren. Säljaren nekade budet med kännedom om att det var grannen som var spekulanten.

Den 6 maj 2025 sades förmedlingsuppdraget upp.

Den 19 maj 2025 översände hon en spekulantlista till säljaren med uppmaning att vidarebefordra den till en ny mäklare. JN var upptagen i spekulantlistan. Samma dag hämtades nyckel av efterträdande mäklare Mäklare 2 på hennes kontor.

Den 25 augusti 2025 plockades annonsen bort från Fastighetshemsidan och markerades som såld.

Den 15 oktober 2025 undertecknades köpebrev mellan säljaren och JN, som verklig huvudman i det bolag som köpte fastigheten.

Grunder för provisionsanspråket

Spekulanten anvisades av henne under pågående förmedlingsuppdrag via hennes annonsering.

Spekulanten har lämnat ett skriftligt bud till henne.

Spekulanten upptogs i hennes spekulantlista som överlämnades efter uppdragets upphörande.

Köpet har genomförts med den av henne anvisade spekulanten som verklig huvudman för företaget Bolaget.

Yrkande

Hon gör gällande rätt till provision enligt hennes förmedlingsuppdrag, där avtalad provision var två procent av köpeskillingen, dock lägst 190 000 kr. Hon begär en delning av hennes provision på minst 50 procent.

Mäklare 2

Grunder

1. Köparen anvisades inte av motparten.
2. Mäklare 1:s arbete ledde inte till visning, budgivning eller affär.
3. Affären kom till stånd genom ett nytt och självständigt förmedlingsarbete.
4. Den affär som Mäklare 1 hänvisar till är inte samma affär som den som genomfördes.

Uppdragsförhållanden

Mäklare 1:s uppdrag avslutades före hans uppdrag. Han ingick uppdragsavtal med säljaren den 6 maj 2025.

Spekulantlistan

Den 19 maj 2025 mottog han en spekulantlista från Mäklare 1. Listan innehöll endast ett namn: JN.

Det är centralt att JN inte var en spekulant som Mäklare 1 själv arbetat fram. JN hade hänvisats till Mäklare 1 av säljaren, inte tvärtom.

Mäklare 1 hade därutöver ingen visning, ingen presentation, ingen budgivning, ingen förhandling och ingen faktisk förmedlingsåtgärd.

Hans försäljningsarbete

Efter övertagandet genomfördes ett nytt och självständigt försäljningsarbete:

- Fotografering den 20 maj 2025.
- Marknadsföring genom Fastighetshemsidan, prospekt på restauranger, på färjan till Ön, på hotell samt skyltning vid fastigheten

Visningar genomfördes och bud lades av två spekulanter. Spekulanten JN aktualiserades först senare.

Mäklare 1:s tidigare kontakt med JN bestod endast av ett mejl efter att säljaren hänvisat honom till henne och ett erbjudande om 7,5 miljoner kr med avbetalning. Detta var inte ett genomförbart bud och ledde inte till någon affär.

Den slutliga affären

Affären som genomfördes skedde genom bolaget Nikotinbolaget i oktober 2025. Köpeskillingen blev 6,8 miljoner kr.

Detta innebär en annan köpare (en juridisk person), annat pris, andra villkor och en annan affär än den Mäklare 1 hänvisar till.

Mäklare 1 tillade följande:

Personliga och grundlösa åsikter bemöter hon inte då det inte är relevant för bedömningen. Hon hänvisar till sina bifogade skriftliga dokument samt de fakta som styrker hennes anvisning.

NÄMNDENS BEDÖMNING

För att Mäklare 1 ska kunna ha rätt till provision krävs, som en första förutsättning, att Mäklare 1 har anvisat den blivande köparen. (Eller som i detta fall: köparens ställföreträdare eftersom köparen var ett bolag.) Med "anvisning" menas att köparen ska ha fått kännedom om att fastigheten var till salu genom mäklarens verksamhet och inte på något annat sätt, jfr rättsfallet NJA 2015 s. 918. Det är Mäklare 1 som har bevisbördan för att anvisning skett.

Mäklare 2 har förnekat att Mäklare 1 skulle ha anvisat köparen. Han har också angett skälen för sin inställning: köparen ska ha hänvisats till Mäklare 1 av säljaren och inte tvärtom.

Av Mäklare 1:s uppgifter framgår att köparen var granne till säljaren. Det scenario som Mäklare 2 beskrivit är därmed inte på något sätt osannolikt.

Mot detta har Mäklare 1 inte invänt annat än att hon inte tänker bemöta "personliga och grundlösa åsikter". Hon har alltså inte invänt att köparen fick kännedom om bostaden genom hennes annonsering. Att köparen hade sett annonseringen, som Mäklare 1 uppgett, innebär inte att anvisningskravet blev uppfyllt om det var så att köparen redan tidigare – via säljaren – visste att fastigheten var till salu. Då säljaren redan känner till att en person är spekulant är kravet på anvisning inte uppfyllt.

Sammanfattningsvis är det inte visat att Mäklare 1 anvisade den blivande köparen, eller dennes bolag som förvärvade objektet. Någon delning av provisionen blir därför inte aktuell.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Annika Wilow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare, och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jurkand Dag JNen. 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.