

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 227 500 kr till Mäklare 1.

YRKANDEN M.M.

Mäklare 1 har begärt att nämnden ska fastställa att han har rätt till 75 procent av provisionen för förmedlingen av fastigheten Skogsön 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*

Den slutliga köparen, AA, var hans kund som han anvisade. Han har haft löpande kontakt med AA, genomfört visningar, mottagit bud samt fått tydliga indikationer

på att AA var beredd att höja sitt bud till nivå med den slutliga köpeskillingen, under förutsättning att vissa villkor uppfylldes.

AA fanns med på den spekulantlista som han överlämnade till säljaren i samband med att förmedlingsuppdraget sades upp.

När Mäklare 2 tog över uppdraget informerade han denne skriftligen om AA, att denne var fortsatt intresserad och kunde komma att höja sitt bud. Vid ett samtal bekräftade Mäklare 2 muntligen att han skulle få del av provisionen om AA genomförde köpet.

Det visade sig senare att Mäklare 2 inte prioriterade kontakten med AA. Denne upplevde bristande respons från Mäklare 2 och kontaktade honom vid flera tillfällen under 2023 och 2024. AA uppgav då att han varken fått återkoppling på visningsförfrågningar eller på lagda bud.

AA har under hela processen varit kontinuerligt intresserad av att köpa fastigheten. Trots att säljarens pris initialt låg över vad marknaden var villig att betala har AA tålmodigt avvaktat en prisbild som matchade dennes värdering av fastigheten. Intresset har varit konstant från den tidpunkt då han först introducerade AA som spekulant fram till att affären slutligen genomfördes till en köpeskillning i nivå med vad AA indikerade till honom år 2023.

Utöver att han anvisat AA och medverkat till denne lagt bud, har han även lämnat råd till AA efter uppdragets slut eftersom denne vid upprepade gånger kontaktade honom rörande fastigheten. Han har då uppmanat AA att visa ett fortsatt intresse för fastigheten då tiden kan tala för honom så länge han inte hittar någon annan fastighet som är mer intressant. Hans uppfattning är att Mäklare 2 inte var speciellt intresserad av AA som kund eller av att ge honom den service man kan förvänta sig som intressent. Det kan tyckas som att Mäklare 2 inte ville göra affär med AA, kanske för att Mäklare 2 inte ville dela provision med någon annan.

Bakgrund

November 2020: Första kontakt med säljare för bankvärdering av fastigheten under byggnation. Värdering i färdigt skick: 42 miljoner kr.

September 2022: Säljaren ger honom i uppdrag att förmedla fastigheten. Avtal träffades den 2 september 2022 med 1,25 procent i provision. Utgångspris sätts till 65 miljoner kr på säljarens begäran, trots att detta var över hans värdering. Fastigheten var då inte helt färdigställd, framför allt var tomten inte iordninggjord, och säljaren verkade sakna medel och vilja att slutföra återstående arbeten.

Hösten 2022: Försäljningsarbetet startas: fotografering, prospekt, besiktning och marknadsföring.

Hösten 2022 – våren 2023: Flertalet visningar genomförs.

Våren 2023: Successiv sänkning av utgångspriset till 50 miljoner kr efter diskussion med säljaren. Bud inkom på 36–40 miljoner kr.

Mars–april 2023: Omfattande kontakter med AA, som visas fastigheten vid två tillfällen.

- AA har en budget på 40 miljoner kr, men eventuellt upp till 50 miljoner kr till hösten om en företagsförsäljning faller ut
- 2 april 2023: Visning 1 för AA.
- Information till AA rörande fastigheten såsom drift, teknik, ekonom etc.
- 16 april 2023: Visning 2 för AA.
- Indikation på bud från AA.
- Information till säljaren om potential för bud från AA och möjligheter.

28 april 2023: AA lämnar bud på 42 miljoner kr med möjlighet till höjning. Indikerar att 43 miljoner kr skulle vara möjligt som ett slutligt steg. AA nämner även en möjlighet att kunna gå upp till runt 45 miljoner kr, givet att egen finansiering skulle komma på plats senare och villkor att om att vissa saker färdigställs.

29 april 2023: Säljaren tackar nej och säger att han inte kan sälja på den nivån och vill i stället avsluta uppdraget

29 april 2023: Information till AA att säljaren tackat nej till hans bud och att säljaren avser att avsluta hans uppdrag, vilket också sker.

Maj 2023: Han överlämnar spekulantlista till säljaren och informerar nye mäklaren Mäklare 2 om AA:s intresse. Mäklare 2 lovar muntligen provision om AA köper fastigheten.

2023–2024: AA kontaktar honom ett flertal gånger, både rörande andra fastigheter och den i ärendet aktuella fastigheten, som han fortfarande är intresserad av.

Sommaren 2023: AA informerar honom om att han, AA, kontaktat Mäklare 2, som visade ett svalt intresse.

Hösten 2023: Kontakt med AA om andra fastigheter. AA är fortsatt intresserad av den aktuella fastigheten på Skogsövägen. AA upplever att han inte får respons från Mäklare 2.

27 april 2024: Mejl från AA om andra hus. AA informerar också om processen rörande Skogsövägen och att säljarens nuvarande utgångspris på 52 miljoner kr är för högt.

Hösten 2024: AA hör av sig per telefon och säger sig inte få någon reaktion på bud som han lagt och inte heller om att få möjlighet till ny visning. AA undrar om han kan höra sig för.

Han kontakter då säljaren och Mäklare 2 för att påminna om AA:s intresse. Han påminner säljaren om sin bedömning att AA har potential för höjning.

Oktober 2024: AA mejlar och berättar att han varit på visning och förnyat sitt bud på 44 miljoner kr och att responsen från Mäklare 2 var att säljaren kan tänka sig ett slutpris på 47 miljoner kr. Vilket AA tyckte var för mycket. AA var ändå fortsatt intresserad, men inte på den nivån, och välkomnade förslag på andra hus.

Våren 2025: Försäljningen slutfördes till en köpeskilling av 45,5 miljoner kr med AA som köpare

Mäklare 2

Hans förmedlingsuppdrag påbörjades den 10 maj 2023 med ensamrätt.

Han hade kontakt med köparen i direkt anslutning till uppdragets start.

Köpekontrakt undertecknades den 14 maj 2025 genom hans förmedling.

För rätt till provision krävs ett tydligt orsakssamband mellan Mäklare 1 åtgärder och den genomförda affären. Ett sådant samband saknas i detta fall.

Av Mäklare 1 budgivningslista framgår att AA endast lämnat ett bud om 42 miljoner kr. Det skedde den 28 april 2023 och budet var villkorat av framtida finansiering.

Det visar att AA vid denna tidpunkt inte var köpklar och att någon affär inte var möjlig.

Av AA:s mejl till honom framgår att AA under år 2023:

- lämnat ett villkorat bud
- inte varit beredd att höja sitt bud

- uttryckligen angett att han inte vill riskera att överbetala
- inte accepterat prisnivån

Detta visar att affär inte var möjlig under denna period.

Av AA:s mejl till Mäklare 1 den 27 april 2024 framgår att AA avstod från affären och gick vidare till andra objekt.

Av AA:s mejl till honom framgår att processen återupptogs vid ett senare tillfälle efter att tidigare förhandlingar avslutats.

Den 9 maj 2025 lämnade AA ett bud om 45,5 miljoner kr utan försäljningsvillkor. Det var första gången AA lämnade ett genomförbart bud.

Den samlade utredningen visar tydligt att det saknas ett rättsligt relevant samband mellan Mäklare 1 tidigare arbete och den affär som slutligen genomfördes.

Av Mäklare 1:s egen dokumentation framgår att AA under hans uppdrag inte var finansierad, endast lämnat ett villkorat bud och inte varit i position att genomföra ett köp.

Av AA:s mejl framgår vidare att denne inte accepterade prisnivån, inte var beredd att höja sitt bud och uttryckligen avstod från affären.

Hans uppdrag inleddes den 10 maj 2023 och affären genomfördes den 14 maj 2025, det vill säga två år senare.

Under denna tid avbröts processen, AA avstod från affären och en ny process uppstod. Först långt senare uppstod en situation där AA var finansierad, accepterade prisnivån och lämnade ett ovillkorat bud.

Den affär som slutligen genomfördes har därmed tillkommit genom en ny och självständig affärsprocess. Mäklare 1 tidigare insatser har inte haft någon avgörande eller bidragande betydelse för att affären kom till stånd.

Mäklare 1 tillade i huvudsak följande:

Köparen fanns med på hans spekulantlista. Han mejlade även Mäklare 2 om kunden efter han övertagit uppdraget. Vid telefonkontakt med köparen har det framgått att Mäklare 2 inte varit i kontakt med honom i ärendet.

Han menar att det finns ett tydligt orsakssamband från våren 2023 då han marknadsförde fastigheten till kunden, hade visningar och mottog bud. Den slutgiltiga affären byggde på den processen.

Kunden var köpklar och lade bud på 42 mkr. I samband med budet indikerade köparen även bud på en högre nivå, 42–43 mkr, givet villkor om finansiering. Kunden indikerade i samband med detta att han även skulle kunna betala upp mot 44–45 mkr till hösten, givet vissa förutsättningar. En prisnivå som var i samma härad som den slutgiltiga köpeskillingen.

Det stämmer att kunden inte var beredd att betala det utgångspris som var satt på cirka 50 mkr. Däremot fanns det en betalningsvilja på en lägre nivå. Vilket också blev utfallet till slut då säljaren gick ner i pris för göra affär samt att köparen kom upp och lite över den nivån han indikerade våren/sommaren 2023.

Mäklare 2:s hänvisning till AA:s mejl stämmer inte. Det ingivna mejlet är inte från den 27 april 2024 och det som skrivs där ger inget stöd för Mäklare 2:s påstående. Det finns inget som påvisar att AA skulle ha meddelat att han avstod från affären. AA:s kontinuerliga kontakter både med honom och Mäklare 2 tyder på att intresset kvarstod hela tiden, även om AA inte drev processen framåt hela tiden. Då parterna inte kunde enas tittade AA först på andra alternativ. Både han och Mäklare 2 diskuterar andra alternativ med AA. Det betyder dock inte att AA:s intresse för Skogsövägen 20 hade upphört.

Inget av övriga ingivna mejl visar att processen var avslutad. Tvärtom skrev AA att han hade fortsatt intresse: "Avseende Skogsövägen (som vi är intresserade av...)". Vad som var haken var fortsatt säljarens höga förhoppningar på priset.

Ett genomförbart bud från köparen fanns redan våren 2023 under hans uppdrag, dock inte på den nivå som säljaren då var beredd att acceptera.

Det finns inget i Mäklare 2:s material som styrker att det ur intet skulle uppstått en självständig affärsprocess. AA var intresserad hela tiden, även under perioder då aktiviteten var lägre. Affären möjliggjordes av att säljaren till slut kunde möta AA på en i dennes ögon rimlig nivå. Den slutgiltiga affären byggde på den processen som initierades av honom.

Mäklare 2 tillade i huvudsak följande:

Det är ostridigt att köparen tidigare varit i kontakt med Mäklare 1 och lämnat bud under år 2023. Den processen ledde dock aldrig till affär. Trots visningar, kontakter och bud kunde parterna inte enas om pris eller villkor.

Det är centralt att skilja mellan ett allmänt och långvarigt intresse för en fastighet och ett sådant konkret och aktivt samband som krävs för provisionsrätt. Att en spekulant under en längre period fortsatt haft ett generellt intresse för ett objekt

innebär inte i sig att tidigare mäklares arbete automatiskt blir provisionsgrundande flera år senare.

Mellan den tidigare processen och den slutliga affären förflöt cirka två år. Under denna period förändrades förutsättningarna väsentligt avseende bland annat prisbild, marknadsläge, finansieringsförutsättningar och förhandlingssituation.

Han övertog uppdraget efter att säljarna valt att avsluta samarbetet med Mäklare 1. Det talar tydligt för att den tidigare processen inte ledde fram till någon affär eller fungerande överenskommelse mellan parterna.

Den affär som slutligen genomfördes år 2025 uppkom genom en ny förhandlings-situation inom ramen för hans uppdrag. Han återupptog dialogen, drev processen vidare och genomförde de förhandlingar som ledde till att parterna slutligen kunde enas om affär. Affären genomfördes dessutom till en väsentligt förändrad och högre prisnivå än tidigare bud och diskussioner.

Mäklare 1:s resonemang bygger i huvudsak på att köparen under en längre tid haft ett kvarstående intresse för fastigheten. Ett sådant intresse är inte tillräckligt för att styrka att Mäklare 1 arbete haft avgörande betydelse för den affär som slutligen genomfördes. Det avgörande bör i stället vara vilken mäklares arbete som haft den verkligt utlösande och avgörande betydelsen för att affären kom till stånd. I detta fall var det först genom de nya förhandlingarna och de förändrade förutsättningarna inom ramen för hans uppdrag som en överenskommelse kunde uppnås mellan parterna.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet, de båda mäklarnas uppdragsavtal och viss mejlkorrespondens.

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

Nämnden anser att båda mäklarna har bidragit till affären, men att ett försteg bör ges till Mäklare 2. Enligt nämnden har han rätt till 60 procent av provisionen.

Nämnden har fäst viss vikt vid att Mäklare 2, enligt vad som framgår av rättsfallet NJA 2015 s. 918, även får tillgodoräkna sig "yttre omständigheter" vid bedömningen av orsakssambandet. En sådan yttre omständighet kan vara att en tidigare anvisad spekulant får sin finansiering ordnad.

Beräkning av beloppet

Nämnden kan endast besluta om den mindre av de båda provisionerna, i detta fall Mäklare 1 provision om 568 750 kr (45 500 000 X 0,0125) inklusive moms. Av det beloppet har Mäklare 2 rätt till 60 procent, eller 341 250 kr. Resterande del, 227 500 kr, bör han betala till Mäklare 1.

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.