

**Mäklare 1**

Mäklare 1

**Mäklare 2**

Mäklare 2

**Saken**

Konkurrerande provisionsanspråk

---

**BESLUT**

Mäklare 2 rekommenderas att betala 3 250 kr av provisionen till Mäklare 1.

---

**YRKANDEN M.M.**

Mäklare 1 har yrkat att nämnden ska fastställa att hon har rätt till hälften av sin avtalade provision, eller 46 394 kr (2 855 000 X 0,0325/2).

Mäklare 2 har bestridit yrkandet.

**GRUNDER****Mäklare 1**

Mäklare 1 har i huvudsak anfört följande.

Den 21 juni 2016 tecknade hon förmedlingsuppdrag. Hon marknadsförde och visade fastigheten i två omgångar under juni och augusti, sammanlagt sju visningar.

Det blev budgivning och köpekontrakt var planerat att undertecknas den 26 augusti. Båda budgivarna drog sig emellertid ur då det var för mycket osäkerhet kring bygglov, brist på servitut, godkännande av avlopp, tomtgränser m.m.

Hon och säljaren beslutade att avvakta till våren och säljaren fick hjälp med att ansöka om servitut och en fastighetsbildningsförrättning. Hon föreslog att de skulle börja marknadsföra fastigheten igen när allt var klart, vilket säljaren accepterade.

I februari 2017 sökte hon säljaren flera gånger för avstämning, men lyckades inte etablera någon kontakt. Säljarens fru lovade att säljaren skulle ringa upp, men så skedde aldrig. Kort därefter såg hon att fastigheten marknadsfördes av Mäklare 2.

Hon kontaktade Mäklare 2 och påtalade att hon hade ett pågående uppdrag och att hon inte mottagit någon uppsägning från säljaren. Hon skickade också en spekulantlista till Mäklare 2 och bad henne vidarebefordra den till säljaren.

Den 29 mars fick hon en uppsägning av mäklaruppdraget, daterad den 10 februari.

Hon följde försäljningen och såg att det blev budgivning. När hon träffade Mäklare 2 på torget frågade hon om det var någon av hennes anvisade spekulanter som blivit köpare. Mäklare 2 svarade "nej" på frågan.

Någon månad senare fick hon av en slump veta att en av hennes anvisade spekulanter hade blivit köpare. När hon hade uppdraget fick de inte finansiering, men sedan hade det löst sig så att de kunde köpa.

Det finns ett tydligt orsakssamband då köparna återkom så snart fastigheten återigen började marknadsföras. Hade hon fått behålla uppdraget, hade hon kunnat genomföra affären.

## **Mäklare 2**

Mäklare 2 har i huvudsak anfört följande.

Säljaren har varit kund hos henne sedan 2008. Beträffande den aktuella fastigheten kom hon i kontakt med säljaren den 23 september 2015. Det var fråga om ett flertal besök och telefonsamtal, bland annat avseende värdering.

Skälet till att säljaren valde Mäklare 1 som mäklare var att en annan fastighet i området (som förmedlades av Mäklare 1 eller av annan mäklare vid hennes företag, nämndens antagande) såldes för över 3,5 miljoner kr och säljaren trodde att han också kunde få så mycket.

Den 27 juli 2016 såg hon att fastigheten låg ute till försäljning med Mäklare 1 som mäklare. Den 13 oktober var den noterad som sålt. Den 24 januari 2017 ringde emellertid säljaren upp henne och berättade att fastigheten inte var såld. Säljaren, som var besviken på Mäklare 1s insats, ville att hon skulle åta sig uppdraget att förmedla fastigheten. För att gottgöra dem begärde hon ett lågt arvode.

Mäklare 1 ingick uppdragsavtal ingicks den 21 juni 2016, vilket innebar att ensamrättsuppdrag med marginal hade utgått när hon, Mäklare 2, den 13 februari 2017 ingick uppdragsavtal. Att som Mäklare 1 uppge att man sökt säljaren i januari-februari 2017 och att de inte ringt upp innebär att säljaren inte ville att hon skulle fortsätta med uppdraget.

Hon fick lägga ner mycket arbete på att ta fram handlingar, bland annat ett gåvobrev med förbehåll samt dödsfallsintyg. Vidare fanns en inteckning som var gemensam med en annan fastighet som säljaren ägde. Ansökan om att upplösa det gemensamma inteckningsansvaret gavs in och problem uppstod då den andra fastigheten under handläggningen skänktes till släktingar. Hon vidtog också åtgärder för att köparna skulle få ett servitut på en avloppsanläggning. Allt detta var en förutsättning för att överhuvudtaget kunna genomföra affären.

Hon lade ut fastigheten på Hemnet den 23 mars 2017. Visningar skedde den 2 och 4 april, och köpekontrakt skrevs den 11 april. Köparna berättade att de hade varit på en visning med Mäklare 1, men att de då inte hade någon möjlighet att köpa då de inte hade något lånelöfte som räckte och då båda inte var intresserade vid det tillfället heller.

Hon anser att det inte finns något orsakssamband mellan Mäklare 1s arbete och affären och att provisionen därför inte ska delas.

Säljaren var skyldig att betala 10 000 kr till Mäklare 1 om någon provisionsgrundande försäljning inte kom till stånd. Beloppet har fakturerats och betalats.

Hon tog provision på den köpeskilling som köpare och säljare kom överens om efter besiktning, 2 845 000 kr.

### **Mäklare 1 har genmält:**

Hon har lagt ner minst lika mycket tid som Mäklare 2. Det gick betydligt snabbare för Mäklare 2, delvis på grund av att köparna, som hon hade anvisat, var köpklara och verkligen ville ha fastigheten. Under sin uppdragstid tog hon bland annat reda

på att avloppet inte var godkänt, att byggnaden avvek från bygglovet, att det behövdes ett servitut och att grannarna inte var överens om var fastighetsgränsen gick.

Så snart köparna hade fått klart med finansiering återkom de och förvärvade fastigheten, vilket visar på ett mycket tydligt orsakssamband.

Det stämmer att hon erhållit 10 000 kr av säljaren. Beloppet utgjorde ersättning för hennes arbetsgivares utlägg och själv har hon inte fått någon del av summan.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat Mäklare 1s och Mäklare 2s uppdragsavtal, köpekontraktet, ett tilläggsavtal samt Mäklare 1s spekulantlista.

I spekulantlistan hade Mäklare 1 den 11 augusti 2016 antecknat följande angående de blivande köparna: "9/8: Pojkvännen väldigt intresserad, hon tveksam till avståndet. Kommer ev tillbaka på torsdag. 11/8: Får inte LL (lånelöfte, nämndens anmärkning) på mer än 2 000 000 så de kan inte vara med."

Mäklare 2 har gett in en vittnesattest från köparna. Av attesten framgår att de blivande köparna var på visning i Mäklare 1s regi, men att de vid den tidpunkten inte kunde finansiera ett köp.

Av ett tilläggsavtal mellan köpare och säljare framgår att den avtalade köpeskillingen nedsattes med stöd av en s.k. besiktningsklausul och slutligen bestämdes till 2 845 000 kr.

Av Mäklare 2s uppdragsavtal framgår att hon hade rätt till provision med 50 000 kr plus sex procent på den del av köpeskillingen som översteg 2 795 000 kr.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Betydelsen av Mäklare 2s ensamrätt*

Nämnden vill inleda med att redogöra för frågan om ensamrätt och hur en mäklare ska agera när han eller hon åtar sig att förmedla ett objekt som en annan mäklare, Mäklare 1, tidigare haft i uppdrag att förmedla. Som kommer att framgå nedan saknar redogörelsen betydelse för det konkreta fallet, men nämnden anser att det finns ett värde i att informera om innehållet i gällande rätt, detta för att minska

risken för framtida tvister och till undvikande av att mäklare bryter mot god fastighetsmäklarsed.

Av utredningen framgår att Mäklare 2 den 13 februari 2017 tecknade ett förmedlingsuppdrag med tre månaders ensamrätt. Köpekontrakt tecknades den 11 april 2017 och således inom ensamrättstiden.

Ensamrätt innebär att mäklaren normalt har rätt till full provision om objektet överläts under ensamrättstiden, oavsett vem som blir köpare och oavsett hur mycket eller lite mäklaren bidrog till affären, se 23 § 3 st. FML.

När två mäklare har varit successivt verksamma kan situationen uppstå att Mäklare 1 har rätt till provision på den grunden att Mäklare 1 har haft störst inverkan på att det blev en affär. Samtidigt kan Mäklare 2 ha rätt till provision på den grunden att objektet överläts under Mäklare 2:s ensamrättstid. Säljaren kan alltså bli skyldig att utge dubbla provisioner.

Den nu skisserade situationen med dubbla provisioner har man velat undvika när säljaren är konsument. När Mäklare 2 får i uppdrag att förmedla ett objekt som en Mäklare 1 tidigare haft i uppdrag att förmedla, ska Mäklare 2 därför undanta de spekulanter som Mäklare 1 tidigare har anvisat från sin ensamrätt. På så sätt kommer säljaren endast att bli skyldig att utge *en* provision.

Ofta får Mäklare 2 kännedom om vilka de anvisade spekulanterna är genom den spekulantlista som Mäklare 1 ska ha överlämnat till säljaren när uppdraget upphör. Har säljaren inte fått någon spekulantlista, ska Mäklare 2 kontakta Mäklare 1 för att kontrollera om denne har anvisat några spekulanter och vilka dessa är. Kan ett besked från Mäklare 1 inte fås innan Mäklare 2 ingår förmedlingsuppdraget, ska Mäklare 2 från sin ensamrätt generellt undanta de spekulanter som Mäklare 1 kan ha anvisat, se exempelvis Kammarrättens i Stockholm dom i mål 8100-15.

Om, som i detta fall, Mäklare 1:s uppdrag inte är uppsagt utan fortfarande gäller när säljaren kontaktar Mäklare 2, får Mäklare 2 överhuvudtaget inte ingå något avtal med ensamrätt. Att Mäklare 1:s *ensamrätt* måhända har gått ut när säljaren kontaktar Mäklare 2 saknar i regel betydelse; ett uppdragsavtal gäller normalt tills vidare utan ensamrätt efter det att ensamrättstiden löpt ut.

Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd, som tidigare prövade ärenden om konkurrerande provisionsanspråk, har i AN 1/11 uttalat att om Mäklare 2 inte har undantagit Mäklare 1:s spekulanter från sin ensamrätt, får Mäklare 2 inte göra gällande rätt till provision på den grunden att objektet har överlåtits under ensamrättstiden. FRN ansluter sig till den uppfattningen.

Sammanfattningsvis kan Mäklare 2 alltså inte hävda rätt till provision på den grunden att fastigheten överläts under hennes ensamrättstid. Det har hon inte heller gjort, och av det skälet påpekade nämnden ovan att frågan om ensamrätt saknar betydelse för det konkreta fallet. Det nämnden i stället har att bedöma är orsakssambandet, alltså vem av de båda mäklarna som hade störst inverkan på att det blev en affär.

#### *Orsakssambandet*

I äldre rätt var man ganska obenägen att tillerkänna Mäklare 2 provision. I det arbete som kan sägas ha grundlagt huvuddragen 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 en rättsfallsöversikt 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". Rättsutvecklingen har emellertid inneburit 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 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." Uttalandet måste förstås som att Mäklare 2 får tillgodoräkna sig både "egna insatser" och "yttre omständigheter" vid bedömningen av orsakssambandet. 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 orsakssambandet brukar man vidare ofta tillgripa hjälpmetoder. En sådan hjälpmetod är 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.

I detta fall förefaller det som att både Mäklare 1 och Mäklare 2 har lagt ner ett omfattande arbete på uppdraget. Att jämföra arbetsinsatserna ger, enligt nämndens mening, inte något försteg åt vare sig Mäklare 1 eller Mäklare 2.

När det gäller tidsfaktorn kan man konstatera att Mäklare 1s sista kontakt med de blivande köparna tycks ha ägt rum den 11 augusti 2016, det vill säga åtta månader före köpet. Det kan tyckas vara en lång tid, jfr rättsfallet NJA 1997 s. 347, men å andra sidan är tidsfaktorns betydelse relativ och inte statisk. Svaret på frågan "hur lång tid måste gå för att Mäklare 1 inte ska ha rätt till provision?" är alltid "det beror på". Vad som är en "lång tid" beror på försäljningsobjektet och förutsättningarna för den konkreta affären. För att ta ett närmast övertydligt exempel: det går normalt betydligt fortare att sälja en tvårumslägenhet i Stockholms innerstad i högkonjunktur än en miljöskadad industrifastighet i Norrlands inland i lågkonjunktur. I rättsfallet NJA 2015 s. 918, som gällde överlåtelse av ett större kommersiellt fastighetsbestånd, gick det sex till sju månader från det att Mäklare 1:s arbetsinsats upphörde och fram till köpet, och HD uttalade att den tiden var "relativt kort". Men under andra omständigheter kan sex till sju månader tvärtom vara en lång tid.

I det nu aktuella fallet tycks tidsutdräkten till stor del ha berott på att fastigheten drogs tillbaka från marknaden under hösten-vintern 2016, och den tid som då förflöt har enligt nämndens mening endast begränsad betydelse för orsakssambandet. Nämnden anser visserligen att tidsfaktorn ger Mäklare 2 ett försteg framför Mäklare 1, men inte i den omfattningen som de åtta månaderna i förstone kanske kan ge anledning att tro.

Som viktigare framstår i stället det faktum att köparna under Mäklare 1s uppdragstid inte kunde finansiera köpet, men att de kunde det under Mäklare 2s tid. Det har visserligen inte påståtts att det var Mäklare 2s förtjänst att köparna fick lånelöfte, men som angetts ovan får Mäklare 2 enligt HD både tillgodoräkna sig egna insatser och yttre omständigheter vid bedömningen av orsakssambandet. Att köparna fick lånelöfte var, enligt nämndens mening, en sådan yttre omständighet. Det nu angivna talar alltså för att det finns ett orsakssamband mellan Mäklare 2s arbete och affären.

Samtidigt förefaller även Mäklare 1s insatser i viss mån ha påverkat affären. Hon lyckades få köparna så pass intresserade att de återkom och förvärvade fastigheten långt senare, och antagligen var det endast avsaknaden av finansiering som gjorde att de inte förvärvade fastigheten redan när Mäklare 1 hade uppdraget, låt

vara att det framgår av Mäklare 1s anteckningar i spekulantlistan att en av köparna initialt var tveksam på grund av avståndet.

Till skillnad från en domstol kan nämnden besluta att provisionen ska fördelas mellan de båda mäklarna. Som framgått anser nämnden att Mäklare 2 haft störst inverkan på affären, men att även Mäklare 1s arbete haft en viss betydelse. Vid en samlad bedömning anser nämnden att Mäklare 1 ska erhålla en fjärdedel av provisionen.

#### *Beräkning av beloppet*

Mäklare 2s provision var lägre än den som Mäklare 1 hade avtalat med säljarna om. Nämnden har endast möjlighet att besluta om den lägre provisionen.

Av handlingarna framgår att köpeskillingen initialt bestämdes till 2 855 000 kr, men att den med stöd av en besiktningsklausul nedsattes till 2 845 000 kr. I sådana fall, när prisavdrag sker med stöd av en besiktningsklausul, anses det att provisionen ska beräknas på det lägre beloppet. Mäklare 2 har också uppgett att hon tog provision på det lägre beloppet. Mäklare 2s provision kom således att uppgå till 53 000 kr ( $50\,000 + (2\,845\,000 - 2\,795\,000) \times 0,06$ ). Av detta belopp ska Mäklare 1, som utgångspunkt, erhålla en fjärdedel eller 13 250 kr ( $53\,000 \times 0,25$ ). En mäklares provision ska emellertid även täcka de utgifter som mäklaren haft för uppdragets utförande. Av utredningen framgår att Mäklare 1 har fått 10 000 kr i ersättning för utlägg från säljaren. Detta belopp ska avräknas från vad Mäklare 2 ska utge till Mäklare 1. Vad Mäklare 1 uppgett, att beloppet inte kommit henne utan hennes arbetsgivare tillgodo, är en fråga mellan henne och arbetsgivaren och saknar betydelse för provisionsärendet.

Sammanfattningsvis ska Mäklare 2 till Mäklare 1 betala 3 250 kr ( $13\,250 - 10\,000$ ). Beloppet inkluderar moms.

---



**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare samt Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.