

**Mäklare 1**

NN

**Mäklare 2**

YY

**Saken**

Konkurrerande provisionsanspråk

---

**BESLUT**

Nämnden fastställer att av den provision som säljaren betalat till YY har NN rätt till 14 625 kr.

---

**YRKANDEN**

NN har begärt att FRN ska fastställa att hon har rätt till 80 procent av hennes avtalade arvode.

YY har motsatt sig NN:s begäran och yrkat att FRN ska fastställa att han har rätt till hela arvodet.

**GRUNDER M.M.****NN**

Den 13 april 2017 skrevs uppdragsavtal med säljaren. Samma dag informerade hon sin spekulant ZZ om huset. Han har två döttrar och den ena av dem var intresserad. Hon ordnade så att de kunde se huset innan hon la ut fastigheten på Hemnet och annonserade om allmän visning.

Dottern tyckte att det var för stort renoveringsbehov och tackade nej. Diskussion pågick dock hela uppdragstiden med ZZ därför att han ändå såg möjligheter att köpa huset. ZZ är en gammal kund till henne.

Den 29 juni 2017 informerade hon ZZ att det troligtvis inte skulle bli någon förlängning av uppdragsavtalet mellan henne och säljaren. Hennes uppdrag med säljaren gick ut den 12 juli 2017.

Säljaren sa upp uppdragsavtalet genom ett meddelande på hennes mobilsva. Hon var på semester men bekräftade uppsägningen med sms. Hon skickade även brev och spekulantlista den 16 juli 2017.

Den 24 augusti 2017 fick hon ett sms från ZZ som undrade om fastigheten fortfarande var till salu. Hon hänvisade honom till säljaren. Säljaren svarade ZZ att han anlitat en annan mäklare, men att han var välkommen att titta på huset tillsammans med sin dotter och dennas sambo, den här gången hans andra dotter. De fick titta samma kväll och dottern och sambon ville köpa. En kvart före visningen ringde ZZ till henne och berättade att de skulle titta på huset.

Den 25 augusti 2017 ringde ZZ på uppmaning av säljaren till YY och berättade att dottern och dennas sambo ville köpa fastigheten. YY blev mycket upprörd och sa "att det inte var aktuellt, så här kan det inte gå till". ZZ ringde henne efter samtalet och berättade vad YY sagt, han var mycket irriterad på YY.

Dagen därpå, den 26 augusti, lade YY ut fastigheten på Hemnet.

Den 28 augusti ringde hon ZZ och talade om att fastigheten låg ute till försäljning.

Den 31 augusti togs fastigheten bort från Hemnet, den blev såld före visning.

Hon kontaktade ZZ för att informera om att hon hade ett objekt som kunde säljas via spekulantregistret och som kunde vara intressant för hans dotter. Han svarade inte när hon ringde så hon skickade ett sms. Hon frågade samtidigt om han sett att fastigheten var borttagen från Hemnet. Han svarade med ett sms att det var hans dotter med sambo som köpt fastigheten.

Köpekontraktet undertecknades samma dag. YY har inte kontaktat henne vid något tillfälle, vilket strider mot Mäklarsamfundets rekommendation om hur liknande ärenden bör hanteras. När hon skrev till YY angående sina önskemål svarade han att det inte var aktuellt att förlikas om arvodet då det inte var hennes kund som köpt huset, det var dottern till hennes spekulant som köpte och hon fanns inte med på spekulantlistan. I Mäklarsamfundets rekommendation står det "provision ska

tillfalla den vars förmedlingsarbete har haft störst betydelse för att köpet kommer till stånd”.

Fastigheten såldes för 3 350 000 kr. Enligt hennes uppdragsavtal med säljaren skulle arvodet bli 58 500 kr inklusive moms. 20 procent ger 11 700 kr till YY för kontraktsskrivning. 80 procent ger 46 800 kr till henne. Ett arvode för kontraktsskrivning ligger i normalfallet i Tyresö mellan 10 000 och 15 000 kr.

## YY

Han blev kontaktad av säljaren som bad honom om hjälp med att förmedla fastigheten. Säljaren sa att fastigheten hade varit till salu via NN tidigare och att avtalet med henne löpt ut och var uppsagt. Han var tydlig med att säljaren skulle säkerställa att denne hade fått en spekulantlista från NN. Spekulantlistan fick han några dagar senare av säljaren. Han noterade att inga ingående förhandlingar där bud lagts hade noterats. Det framkom inte heller att personer som stod på listan representerade någon som inte fanns med på listan.

Han har sina sedvanliga rutiner inför försäljning och sprider budskapet om kommande försäljningar brett. Som marknadsledande aktör har hans företag ett stort spekulant- och kontaktnät.

ZZ kontaktade honom för den andra dotterns räkning, det vill säga inte den som var intresserad under NN:s uppdragstid. ZZ var väldigt fräck under detta samtal och frågade vad det skulle kosta säljaren att bryta förmedlingsuppdraget och själv göra affären. Han svarade då bestämt att något sådant diskuterar han inte med någon annan än sin uppdragsgivare, och det framgick givetvis att han var lätt irriterad över sättet frågan ställdes på.

Han ordnade med visning för dottern med sambo och de lade sedan ett bud som säljaren accepterade.

Han kände till att den ena köparen var en av ZZ:s döttrar. Han visste dessutom att köparna inte var intresserade under tiden NN hade uppdraget, att de inte stod med på spekulantlistan eller att någon på listan representerade dem. Köparna hade inte tittat på fastigheten i NN:s regi.

Om NN skulle få rätt i detta, skulle det få absurda konsekvenser för mäklarbranschen. Samtliga som oavsett anledning byter mäklare skulle kunna få en spekulantlista från sin föregående mäklare som innefattar alla kunder denna haft kontakt med samt även omfatta deras anhöriga, oavsett om de själva varit intresserade eller ens haft vetskap om detta eller inte. Hans företag har ett kundregister med

över 1 000 spekulanter som han matchar inför varje försäljning. Det skulle bli en intressant lista i en liten kommun som X-köping.

För hans del är ärendet enkelt: köparna fanns inte med på spekulantlistan. Köparna var inte heller intresserade av objektet under NNs uppdragstid. Köparna har således inte heller haft någon ingående diskussion eller förhandling med NN. Köparnas intresse uppstod efter att NNs uppdragstid löpt ut och hans uppdragstid samt arbete påbörjats. NN har därför inte hänvisat kunden objektet. En köpare ska inte drabbas eller tvingas stå med på en spekulantlista för att dennes far besökt en visning i annat syfte.

### **NN har genmält:**

Mäklares rätt till provision ska uppfylla fyra kriterier: Det måste ha träffats ett uppdragsavtal. Mäklaren måste ha anvisat säljaren en köparspekulant. Ett bindande köpeavtal måste ha träffats mellan säljaren och den anvisade köparen och ett orsakssamband måste föreligga mellan mäklarens arbete och det ingångna köpeavtalet. Samtliga fyra kriterier är uppfyllda.

Hon har skrivit avtal med säljaren och arbetat med hans objekt i tre månader, med allmänna och enskilda visningar.

Hon har anvisat flera spekulanter, hon har fått två bud som säljaren avisat (3,3 och 3,4 miljoner). Köparen av den fastighet tvisten berör är dotter till en av de anvisade spekulanterna. YY försöker komma undan med att dottern och hennes sambo inte lagt bud på fastigheten. Men hur fick de kännedom att den var till salu? Jo, ZZ var kontaktperson i frågan. Han har i alla tidigare affärer när han köpt och sålt via henne varit kontaktperson. Hon har sålt flera objekt som han och hans fru ägt och det är alltid han som är kontaktperson. När ZZ:s mor sålde sin villa var det honom hon hade kontakt med. När moderns dödsbo sålde var det honom hon hade kontakt med (det fanns ytterligare två dödsbodelägare). När hans son sålde var det ZZ som kontaktade henne, sedan fortsatte kontakten med sonen. När hans Dotter 1 (den som *inte* köpte den nu aktuella fastigheten) var intresserad av huset var det ZZ som höll i kontakten. När hon fick in ett annat objekt i somras, som hon sålde till Dotter 1 utan allmän visning, var det ZZ hon hade kontakt med och som bokade visning och pratade finansiering, tillträde m.m. När hon sms:ade att hon hade ett objekt till Dotter 2, var det ZZ hon kontaktade.

Dotter 2 började titta på hus i somras och ZZ och hon pratade om den aktuella fastigheten som ett lämpligt objekt för henne. Fortsatt intresse fanns, men priset var för högt. ZZ kontaktade henne via sms i augusti. När hon ringde upp ZZ frågade

denne vad hon trodde skulle göra säljaren intresserad av att sälja huset till hans Dotter 2. Hon framförde samma argument som de pratat om tidigare; bland annat en friskrivningsklausul och att de skulle hjälpa säljaren tömma fastigheten och att säljaren skulle slippa flyttstädning. Friskrivningsklausulen finns med i det kontrakt som YY har skrivit. De andra villkoren framfördes troligtvis muntligt, men är inte inskrivna i kontraktet.

Hon hänvisade ZZ till att kontakta säljaren direkt, vilket han också gjorde under torsdagen (säljaren och ZZ hade tidigare haft kontakt så det kändes naturligt). Hon visste inte vid den tidpunkten vilken mäklare säljaren skulle anlita.

Hon vill påpeka att YY inte har redovisat händelseförloppet i rätt tidsordning. Det kan man se på sms från ZZ (torsdag 24 augusti kl. 09.17) och tidpunkten när YY lämnade ut huset till försäljning (lördag 26 augusti). ZZ tog med dotter och hennes sambo på enskild visning med säljaren torsdag kl. 18 (ZZ ringde 17.50 och berättade för henne att de skulle titta på huset kl. 18.00). Fredag förmiddag kontaktade ZZ säljaren och bekräftade att Dotter 2 ville köpa. Säljaren berättade då vilken mäklare som skulle anlitas och hänvisade ZZ att ringa YY. ZZ pratade på fredagen med YY som var på konferens. Han talade om att han var intresserad för dotterns räkning. Lördag förmiddag lade YY ut huset på Hemnet. YY skriver i inlagan till FRN att de har ett spekulantregister som skulle kunna genererat denna kund, vilket hon anser vara ett sätt att få bort fokus på vad och hur det verkligen gick till. Blivande köpare hade vid tidpunkten för visningen torsdag kväll ingen aning om att YY var ansvarig mäklare.

Hon vill också påpeka att YY aldrig kontaktade henne trots att han visste att orsaksamband förelåg. De tillhör båda två Mäklarsamfundet och ska följa samfundets rekommendationer, han borde kontaktat henne innan han skrev avtalet.

När hon läser igenom YY:s uppdragsavtal med säljaren kan hon inte låta bli att reflektera över flera saker, ett exempel är att han inte undantog tidigare spekulanter i uppdragsavtalet.

#### **YY har genmält:**

Hur många gånger NN sålt fastigheter till ZZ familj, kusiner etc., finner han helt irrelevant. Hans köpare har inte tittat på huset med NN och står inte med på spekulantlistan.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, de båda mäklarnas uppdragsavtal, NN:s spekulantlista samt SMS mellan NN och ZZ.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Betydelsen av YY:s 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 ärendet, 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 YY den 16 augusti 2017 tecknade ett förmedlingsuppdrag med tre månaders ensamrätt. Köpekontrakt tecknades den 30 augusti 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. fastighetsmäklarlagen.

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 betala 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. Att tidigare spekulanter är undantagna från ensamrätten ska anges i Mäklare 2:s uppdragsavtal. På så sätt kommer säljaren endast att bli skyldig att utge *en* provision.

Den angivna regeln innebär att det är mindre attraktivt att ta ett uppdrag som Mäklare 2. För en Mäklare 2 finns det en beaktansvärd risk att tvingas dela provisionen med Mäklare 1 eller att inte få någon provision alls. En Mäklare 2 kan kompensera risken för detta med att begära en högre provisionssats.

Normalt 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 Kammarrättens i Stockholm dom i mål 8100-15.

I spekulantlistan *får* Mäklare 1 ange samtliga de spekulanter som han eller hon har anvisat, det vill säga alla som har fått kännedom om att objektet var till salu genom mäklarens arbete. En annan sak är att det ofta inte är lämpligt eller meningsfullt att ange andra spekulanter än de som har visat ett konkret intresse för fastigheten; det är i praktiken endast för sådana spekulanter som Mäklare 1 kan ha rätt till provision, det gäller särskilt om säljaren inte säljer i egen regi utan anlitar en Mäklare 2. Det kan också ses som illojalt mot säljaren att ange sådana personer som i och för sig är anvisade, men som inte har visat något konkret intresse. Om Mäklare 1:s spekulantlista innehåller de 1 000 personer som Mäklare 1 har i sitt kundregister, som YY har anfört som exempel, kan man anta att en Mäklare 2 känner sig mindre hågad att acceptera uppdraget, vilket kan skada säljaren. Men det nu angivna är inget som Mäklare 2 kan eller ska anlägga några synpunkter på. Mäklare 2 ska undanta samtliga de spekulanter som Mäklare 1 anser sig ha anvisat och inte göra någon egen bedömning av om spekulanterna verkligen är anvisade eller om det kan finnas något orsakssamband. Att NNs spekulantlista inte innehöll några noteringar om bud eller förhandlingar utgjorde alltså inget skäl för YY att inte undanta spekulanterna från sin ensamrätt.

Om 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 YY alltså inte hävda rätt till provision på den grunden att fastigheten överläts under hans ensamrättstid. Det har han inte heller gjort, och av det skälet påpekade nämnden ovan att frågan om ensamrätt saknar betydelse för det konkreta ärendet. Det nämnden i stället har att bedöma är frågorna om anvisning och orsakssamband.

### *Anvisning*

Mot NN:s anspråk har YY bland annat invänt att spekulantlistan inte upptog de blivande köparnas namn.

I spekulantlistan anger mäklaren vilka spekulanter som han eller hon har anvisat. Med "anvisning" menas att köparen ska ha fått kännedom om att objektet var till salu genom mäklarens verksamhet, se rättsfallet NJA 2015 s. 918 (p. 10 och 16).

Även s.k. indirekt anvisning kan förekomma. Med det menas att en av mäklaren anvisad spekulant tipsar den blivande köparen om objektet. I sådana fall anses även den blivande köparen vara anvisad av mäklaren, se prop. 1983/84:16 s. 46.

För att provisionsrätt ska kunna uppkomma krävs också att säljaren kände till, eller borde ha känt till, att köparen var direkt eller indirekt anvisad av mäklaren. Säljaren ska, brukar man säga, vara i ond tro om att spekulanten är anvisad av mäklaren. I ärenden om konkurrerande provisionsanspråk räcker det att Mäklare 2 är i ond tro; dennes onda tro tillräknas säljaren.

Enligt god mäklarsed ska en mäklare, om han eller hon vill förbehålla sig rätt till provision, överlämna en spekulantlista till säljaren i samband med att uppdraget upphör, jfr 22 § fastighetsmäklarlagen. Genom spekulantlistan försätts säljaren/Mäklare 2 i ond tro om vilka spekulanter som Mäklare 1 har anvisat, men den onda tron kan också uppkomma på många andra sätt. I detta fall har YY vidgått han visste att en av köparna var dotter till ZZ, och denne ZZ var angiven i den spekulantlista som YY hade tagit del av före köpet. Därmed måste YY ha förstått att köparna var indirekt anvisade av NN.

Sammanfattningsvis är det på anförda skäl utrett att köparna var indirekt anvisade av NN och att säljaren, genom YY, kände till eller åtminstone borde ha känt till detta.



### *Orsakssambandet*

Kvar står då frågan om orsakssambandet, alltså vem av NN och YY som haft störst inverkan på att det blev affär.

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." 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.

I detta fall gick det en mycket kort tid från NN:s sista kontakt med ZZ och fram till det att dennes dotter och sambo förvärvade fastigheten, endast en vecka. Det talar med viss styrka för att det finns ett orsakssamband mellan NN:s arbete och affären.

Å andra sidan var det, som YY påpekat, inte ZZ som blev köpare utan dennes dotter. Det är också ostridigt att det under NN:s uppdragstid var en annan dotter som var aktuell som köpare. Även om det framstår som att ZZ i någon mening har varit den drivande i affären, har hans roll inte närmare kunnat utredas. En skriftlig redogörelse från ZZ hade antagligen kunnat bringa ljus över saken, men ingen av parterna har gett in någon sådan.

Till skillnad från en domstol kan nämnden besluta att provisionen ska fördelas mellan de båda mäklarna. Nämnden anser att båda mäklarna har haft en inverkan på att det blev en affär, men att ett försteg bör ges åt YY. Vid en samlad bedömning anser nämnden att provisionen ska fördelas med en fjärdedel till NN och tre fjärdedelar till YY.

#### *Beräkning av beloppet*

Fastigheten såldes för 3 350 000 kr och NN:s provision skulle ha uppgått till 58 500 kr. Av det beloppet ska hon av YY erhålla en fjärdedel, eller 14 625 kr.

---

#### **INFORMATION**

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

Beslutet kan inte överklagas. Omprövning av beslutet kan endast ske 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.