

Mäklare 1

NN

Mäklare 2

YY

Saken

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

YY rekommenderas att betala 47 880 kr till NN.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att nämnden ska fastställa att hon har rätt till 70 procent av provisionen.

YY har bestridit yrkandet och gjort gällande att hon har rätt till hela provisionen.

GRUNDER**NN**

Hon skrev förmedlingsuppdrag att gälla från och med den 12 januari 2016. Förmedlingsuppdraget sades upp av säljaren den 27 oktober 2017.

Hon och säljarna kom överens om att lägga ut fastigheten till försäljning längre fram när det närmade sig inflyttning i säljarnas nya bostad. De kom överens om ett

utgångspris på 3 800 000kr. Strax innan hon lade ut fastigheten till försäljning, ändrade sig säljarna och ville ha minst 4 200 000 kr. Hon gav det två försök på marknaden, men utan resultat.

Den 16 oktober 2017 lade hon ut fastigheten en tredje gång; hon och säljarna hade då kommit överens om ett pris på 3 600 000 kr. Det gick betydligt bättre och det fanns ett stort intresse för villan. Söndagen den 22 oktober samt tisdagen den 24 oktober visades villan. Tre sällskap var vidare intresserade, vilket hon upplyste säljarna om.

Av de tre sällskapen (Familj 1, 2 och 3) var köparna (Familj 3) det ena sällskapet. Familj 3 ville dock skriva avtal på sitt egna hus innan de vågade gå vidare med bud. En kollega på hennes mäklarföretag förmedlade Familj 3:s villa.

Hon fick ett bud på plats på utgångspriset 3 600 000 kr av Familj 1 den 24 oktober 2017. Detta bud drogs tillbaka dagen därpå sedan familjen hade läst igenom besiktningsprotokollet.

Säljarna fick ett nytt bud på 3 800 000 kr av Familj 2 den 25 oktober 2017 med villkor om att avtal skulle skrivas dagen efter. Hon framförde budet till säljarna samt till alla spekulanter. Säljarna ville dock avvakta med att skriva avtal då de tyckte tidspressen att skriva dagen efter blev för stor.

Då säljarna inte vill skriva avtal, samt Familj 1 valde att dra tillbaka sitt bud, justerade Familj 2 sitt bud till 3 600 000 kr.

Den 27 oktober 2017 valde säljarna att säga upp förmedlingsuppdraget, trots att hon fortfarande hade två spekulanter, Familj 2 och 3, som var intresserade och där Familj 2 hade lagt ett bud om 3 600 000 kr. Familj 3 hade fortfarande inte lagt bud då de var inne i försäljningsprocessen av sin nuvarande bostad och ville ha mer tid.

Hon kontaktade YY den 3 november 2017 och upplyste henne om att två sällskap fortfarande var intresserade av villan och att hon, YY, borde kontakta dessa snarast. Den 6 november 2017 skickade hon ett mejl till YY med kontaktuppgifter till spekulanterna och bad henne ringa upp Familj 2 och 3, de två spekulanterna som var intresserade av att lägga bud.

Hon höll också kontakt med båda spekulanterna över både telefon och sms där hon upplyste dem om att en ny mäklare har tagit över uppdraget samt att hon bitt YY att kontakta dem. Hon skickade också över YY:s kontaktuppgifter till båda spekulanterna.

Den 15 november 2017 fick hon veta att villan var såld genom att köparen, Familj 3, kontaktade henne. YY hade ännu inte kontaktat henne angående detta, trots att hon bett henne göra det i god tid innan kontraktsskrivning.

YY hann aldrig marknadsföra objektet utan sålde till en av henne, NN, anvisad spekulant.

YY

Säljarna tog kontakt med hennes mäklar företag 9 oktober 2017 med anledning av att de inte var nöjda med NN:s arbete. Under mötet diskuterades möjligheterna om övertagandet av uppdraget. Säljarna menade att NN satt ned utgångspriset till en nivå som de egentligen inte var villiga att acceptera. Säljarna berättade att det fanns en inplanerad visning av fastigheten under slutet av oktober. Den visningen ville de trots allt att NN skulle genomföra. De uppgav att de hade för avsikt att ge NN en tidsfrist på fem dagar efter genomförd visning att få till stånd en överlåtelse.

Säljarna tog ny kontakt den 30 oktober och förklarade att de sagt upp avtalet med NN och hade för avsikt att lämna över uppdraget till hennes mäklar företag. Den 1 november tecknades ett uppdragsavtal med henne som fastighetsmäklare.

NN hade haft uppdraget att förmedla fastigheten sedan januari 2016. Vid övertagandet av uppdraget tillhandahölls en spekulantlista som säljarna fått sig tillsända via post, daterad den 27 oktober. I den listan hade köparens namn och kontaktuppgifter inte noterats. Dock skickade NN den 9 november en spekulantlista, daterad 27 oktober 2018 (bör vara 2017, nämndens anmärkning), där köparens namn fanns noterat.

Säljarna berättade de att ansåg att NN inte hade hanterat budgivningen på ett tillfredsställande sätt. Detta på grund av att NN inte lyckats att vidhålla ett bud om 3 800 000 kr från en av spekulanterna. Villkoret för budet var ett omgående svar från säljarna. Säljarna kunde inte ge ett omgående besked vilket resulterade i att denna spekulant valde att sänka budet till 3 600 000 kr. Säljarna var inte villig att acceptera detta bud.

Den 6 november fick hon ett mejl från NN där hon bad henne kontakta två intressenter, den slutliga köparen samt Familj 2.

Hon kontaktade Familj 2 den 6 november och meddelade att säljarna inte hade accepterat budet om 3 600 000 kr. Familj 2 fick därefter frågan om budet skulle ligga kvar. Familj 2 bad henne att vänta med att registrera budet och återkom senare med ett besked om att det inte skulle registreras. Under tisdagen kom ett nytt

bud via sms, från samma spekulant, på 3 700 000 kr med villkor om att affären skulle avslutas innan helgen den 11-12 november. Säljarna meddelades detta under förmiddagen och valde att tacka nej till detta bud. Familj 2 meddelades detta under eftermiddagen samma dag via telefon. Under onsdagen den 8 november meddelade de att de inte heller ville att budet om 3 700 000 kr skulle registreras.

Den 6 november kontaktades även den slutliga köparen, Familj 3, per telefon. Köparen önskade att få komma och titta på fastigheten. Därför bokades en tid för visning till tisdag den 7 november. Köparen kontaktade henne under onsdagen den 8 november med ett dolt bud om 3 800 000 kr. Köparen angav först att accept från säljarna skulle ske senast torsdag den 9 november kl. 12. Med vetskap om att säljarna tidigare känt sig stressade av olika anledningar när det gällde att behöva ta hastiga beslut, bad hon köparen att förlänga tidsfristen för budet till fredagen den 10 november kl. 12.

Under eftermiddagen den 8 november besökte hon säljarna i hemmet för att förmedla budet om 3 800 000 kr. Efter en rådgörande diskussion med säljarna, bestämde de sig för att acceptera budet.

På kvällen den 8 november fick köparen besked via telefon att säljarna accepterat budet och att kontraktsskrivning skulle ske på fredagen den 10 november.

Under torsdagen den 9 november kom säljarna in på hennes kontor. En av makarna framförde att denne hade ändrat sig i fråga om att acceptera budet och hade för avsikt att fortsätta med förmedlingen av huset. Detta var dock inte den andra makans önskan. Efter rådgörande diskussioner med maken beslutades till sist att budet på 3 800 000 kr accepterades som köpeskillning och att köpekontrakt skulle skrivas dagen efter.

Den 9 november fick hon ett mejl från NN där denne förklarade att hon skickat två olika spekulantlistor till säljarna i samband med uppsägningen av uppdragsavtalet. Hon skrev att köparens namn inte fanns med på en av dessa listor och undrade vilken hon fått av säljarna. Hon svarade att hon mottagit den lista där köparens namn inte stod med och meddelade NN att hon skulle fråga säljarna om de mottagit den andra listan.

Efter kontraktsskrivningen den 10 november frågade hon säljarna om den lista som NN hade sagt att hon skickat till dem där köparens namn stod med. Säljarna meddelade att de inte fått någon annan lista än den de gett henne i samband med tecknandet av uppdragsavtalet.

Under lördagen den 11 november blev hon kontaktad av säljarna angående att det hade uppstått problem med fönsterna på ovanvåningen. Säljarna menade att detta eventuellt kunde inverka på köpet då problemet med fönsterna eventuellt behövde åtgärdas. De bad henne därför kontakta köparen. Hon kontaktade köparen och informerar denne om problemet och åtog sig även att åka ut till fastigheten för att undersöka vidden av problemet med fönsterna. Hon besökte med anledning av detta säljarna den 14 november. Under besöket konstaterades att fönsterna inte var i akut behov av reparation och detta meddelades köparna via telefon samma dag.

På grund av händelseförloppet fanns det inte tid eller orsak till att kontakta NN under tiden före den 15 november. Den 15 november fick hon ett mejl från NN där denne begärde provision med anledning av affären.

Med grund i det arbete och förhandlingar som skett under hennes förmedlingsarbete anser hon att det föreligger ett mycket starkt orsakssamband mellan hennes arbete och den slutliga överlåtelsen av fastigheten.

Hon grundar sitt yrkande enligt de riktlinjer gällande anvisningskrav samt orsakssamband som ges av Magnus Melin i *Fastighetsmäklarlagen. En kommentar (2012)*. Där framgår att när två mäklare är successivt verksamma är det den av mäklarna som haft störst inverkan på att överlåtelsen kommit till stånd som har rätt till hela provisionen. Vidare anges det att om NN inte lyckats att föra parterna vidare till förhandling, brister det i orsakssambandet. Det anges också att detta bör vara en förutsättning för att anvisningskravet ska vara uppfyllt.

Med bakgrund i ovan angivna händelseförlopp samt de riktlinjer som finns rörande kriterierna för rätten till provision yrkar hon därför på 100 procent av arvodet.

NN har genmält:

Den 12 januari 2016 träffade hon säljarna i deras villa; de hade tidigare varit på visning med henne av en annan lägenhet. Här skrev de förmedlingsuppdrag. Säljarna har under denna tid inte yttrat en gång att de varit missnöjda, varken med henne som fastighetsmäklare eller med hennes mäklarfirmor. Hon ber att nämnden ska bortse från spekulationer då det handlar om vem som faktiskt har rätt till arvode för försäljning av villan.

Den 16 oktober 2017 hade hon ett möte med säljarna. De var alla tre överens om ett utgångspris om 3 600 000 kr. Detta då säljarna kände ett behov att få sålt sin

villa då de redan hade skrivit avtal på sitt nya boende. När första budet kom in ångrade säljarna sig och ville därefter inte sälja under 3 800 000 kr.

Säljarna valde att säga upp uppdraget. Den 3 november 2017 upplyste hon YY om att två sällskap som anvisats av henne var fortsatt intresserade av villan. Den 6 november 2017 fick YY mejl med kontaktuppgifter till de två spekulanterna från henne, varav den blivande köparen, Familj 3, var den ena.

Den 9 november meddelade hon YY att två spekulantlistor hade skickats till säljarna med post då hon missade att skriva in Familj 3:s namn på den ena, den lista som säljarna lämnat över till YY. Hon bad YY att kolla upp detta med säljarna.

Hon ringde upp säljarna för att kontrollera att de fått båda listorna. Båda spekulantlistorna skickades samma dag, det vill säga den 27 oktober 2017. Den utan Familj 3:s namn på förmiddagen och den andra på eftermiddagen. Hon vet att säljarna mottog denna då hon i samma brev skickade med två objektsbeskrivningar eftersom säljarna ville ha dessa som minne.

Per telefon uppgav säljarna att de mottagit objektbeskrivningarna, men inte den andra spekulantlistan. Då säljarna var äldre och listan lätt kan ha kommit bort, bad hon dem att kontrollera kuvertet som objektbeskrivningarna låg i. Säljarna återkom till henne dagen efter och uppgav att de mottagit den andra spekulantlistan där köparens namn stod antecknat, men att de råkat slänga denna. Hon bad säljarna att meddela YY om detta samt att även överlämna denna spekulantlista.

Familj 3, som blev köpare, ville från första början skriva kontrakt på villan. Dock ville de, som hon tidigare nämnt, skriva avtal på sin egen villa först då de inte ville riskera att stå med dubbla boenden. Detta framförde hon till säljarna som trots det valde att lämna över uppdraget. Hon var också tydlig mot YY med de två spekulanter som ville köpa villan samt skickade deras kontaktuppgifter till YY med uppmaning att kontakta dem omgående. Hon skickade även YY:s kontaktuppgifter till båda spekulanterna.

YY har genmält:

När det gäller den förmedlade kontakten från NN av köparens kontaktuppgifter, har varken NN eller säljaren uppgett att köparen hade ett så stort intresse att köpa fastigheten som NN beskriver. NN uppgav däremot att det fanns ett bud på 3 600 000 kr från den andra spekulanten, vilken NN bad henne kontakta.

Det som framkommit i den kommunikation som hon haft med NN angående köparens intresse är endast namn och telefonnummer som skickats till henne via mejl efter att hon bett om detta då NN först kontaktade henne per telefon.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, de båda mäklarnas uppdragsavtal, NN:s spekulantlistor, mejlkorrespondens mellan de båda mäklarna samt sms mellan NN och köparen.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Betydelsen av Mäklare 2: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 1 november 2017 tecknade ett förmedlingsuppdrag med tre månaders ensamrätt. Köpekontrakt tecknades den 10 november 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 säg 1 000 personer som Mäklare 1 har i sitt kundregister, kommer en Mäklare 2 att känna sig mindre hågad att acceptera uppdraget, vilket kan skada säljaren. Men om Mäklare 1 har agerat olämpligt eller illojalt mot säljaren 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.

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 ju 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 hennes ensamrättstid. Det har hon inte heller gjort, och av det skälet påpekade nämnden ovan att frågan om ensamrätt saknar betydelse för det konkreta ärendet. Att YY av allt att döma bröt mot god fastighetsmäklarsed genom att inte undanta anvisade spekulanter saknar betydelse för frågan om vem som har rätt till provision. Det nämnden i stället har att bedöma är frågorna om anvisning och orsakssamband.

Anvisning

Ett grundläggande krav för att erhålla provision utan ensamrätt är att mäklaren har anvisat köparen. Med anvisning menas att köparen ska ha fått kännedom om att objektet var till salu genom mäklarens verksamhet. I fall av konkurrerande provisionsanspråk gäller kravet på anvisning endast Mäklare 1. Mäklare 2 får så att säga tillgodoräkna sig Mäklare 1:s anvisning

Vidare ska säljaren inse, eller åtminstone ha bort inse, att spekulanten var anvisad av mäklaren, se rättsfallet NJA 2015 s. 918 (p. 10). Säljaren ska, som man brukar säga, vara i ond tro om att köparen var anvisad av mäklaren. Det räcker att Mäklare 2 är i ond tro om att Mäklare 1 har anvisat köparen; Mäklare 2:s onda tro tillräknas säljaren. Den onda tron hos säljaren eller Mäklare 2 ska föreligga senast vid köpekontraktets undertecknande.

Om Mäklare 1 överlämnar en spekulantlista till säljaren, vilket mäklaren ska göra om han eller hon vill förbehålla sig rätt till provision, försätts säljaren i ond tro genom att ta emot spekulantlistan med den blivande köparens namn. Men den onda tron kan även uppkomma på många andra sätt, exempelvis genom att köparen nämner för säljaren eller Mäklare 2 att han eller hon har varit på visning med Mäklare 1.

Av utredningen framgår att YY senast den 6 november fick kännedom om att NN hade haft kontakt med den blivande köparen, detta genom ett mejl från NN till YY den dagen där köparens namn nämndes. Vidare har YY uppgett att fick hon en spekulantlista från NN med köparens namn den 9 november, dagen före köpekontraktets undertecknande. Anvisningskravet är alltså uppfyllt, och det oavsett om NN

skickade spekulantlistan med köparens namn till säljarna före köpekontraktets undertecknande eller inte.

Orsakssamband

Kvar står då frågan om orsakssamband, alltså vem av de båda mäklarna som har haft störst inverkan på att det blev en affär.

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 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". 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 svårångade orsakssambandet brukar man ofta använda 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 ingicks köpet den 10 november 2017 och NN hade kontakt med den blivande köparen i slutet av oktober samma år. Det får anses vara en kort tid, vilket talar för att NN har rätt till provisionen.

Att NN skulle ha misskött uppdraget och på det sättet minskat spekulanternas köpintresse finns det inget stöd för i utredningen. Nämnden noterar att det knappast kan ha varit NN:s fel att Familj 2 återkallade sitt bud om 3 800 000 kr.

NN 1 har uppgett att skälet till att Familj 3 inte lade bud under hennes uppdragstid var att de avvaktade försäljning av sin egen bostad. YY har inte motsagt detta påstående, varför det ska läggas till grund för bedömningen. Att köparna, som det får förstås, så småningom lyckades avyttra den egna bostaden och då var villiga att lägga bud på den aktuella fastigheten var knappast YY:s förtjänst. Å andra sidan har HD, som nämnts, ansett att Mäklare 2 inte bara får tillgodoräkna sig "egna insatser" utan även "yttre omständigheter". Att köparna lyckades avyttra sin bostad får anses vara en sådan "yttre omständighet" som YY i viss mån får tillgodoräkna sig. Vidare förefaller YY ha lagt ner arbete på att sammanjämka köpare och säljare; av utredningen framgår att säljarna först var inställda på att få ett högre pris för fastigheten. Det nu sagda talar i viss utsträckning för att YY har rätt till provision.

Till skillnad från en domstol kan nämnden besluta att provisionen ska fördelas mellan de båda mäklarna. Nämnden anser att båda mäklarna på olika sätt har bidragit till affären, men att ett visst försteg bör ges åt NN:s insats. Provisionen bör fördelas på så sätt att NN ska erhålla 60 procent av provisionen.

Beräkning av beloppet

Köpeskillingen uppgick till 3 800 000 kr och NN hade betingat sig 2,1 procent i provision. YY:s provisionssats uppgick till 2,25 procent samt sju procent på den del av köpeskillingen som översteg 3 600 000 kr. Nämnden kan endast besluta om den lägre provisionen, i detta fall 79 800 kr ($3\,800\,000 \times 0,021$). Av detta belopp ska NN erhålla 60 procent, eller 47 880 kr. Beloppet inkluderar moms.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, 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 dock väcka talan i allmän domstol.