

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

**Saken**

Rätt till provision m.m.

---

**BESLUT**

1. Mäklaren har inte rätt till provision för förmedling av fastigheten XX.
2. NNs yrkande om återbetalning av 7 308 kr avslås.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har, som han får förstås, yrkat dels att Mäklaren ska återbetala 7 308 kr till honom, dels att nämnden ska förklara att Mäklaren inte har rätt till provision för förmedlingen av fastigheten Helsingborg XX.

Mäklaren har bestridit yrkandena.

**BAKGRUND**

Mäklaren har haft uppdrag att förmedla försäljning av NNs fastighet XX. Fastigheten såldes efter det att mäklaruppdraget hade sagts upp och utan Mäklarens medverkan. Frågan gäller om Mäklaren har rätt till provision och/eller rätt till ersättning för sina annonskostnader om 7 308 kr.

## GRUNDER

### NN

Hösten 2016 bestämde han sig för att undersöka förutsättningarna för en försäljning av sin fastighet. Det kom en kvinnlig mäklare från [mäklarföretag] och gjorde en värdering, AA hette hon. Hon värderade fastigheten till 2 000 000 kr om han följde de råd hon hade om hur fastigheten skulle förberedas inför försäljning. Det var en del lösöre på tomten som hon ansåg skulle tas bort innan försäljning. I december 2016 kom en YY och frågade om fastigheten var till salu. De bestämde att träffas efter jul- och nyårshelgen. De träffades och bestämde köpeskillingen till 2 000 000 kr. YY skulle gå till banken för att få lånelöfte och sen skulle de skriva kontrakt.

I den vevan kom han i kontakt med Mäklaren. Hon frågade om hon kunde titta på fastigheten. Hon kom, såg och erbjöd sina tjänster. Han sa att YY hade blivit lovad fastigheten för 2 000 000 kr, men om han inte skulle få lånelöfte eller på annat sätt inte kunna skriva kontrakt, så kunde Mäklaren få uppdraget att sälja fastigheten. YY undersökte fastigheten på olika sätt, handlingar, besiktning, sanering, vad som var tillåtet enligt detaljplan att göra med fastigheten, osv. Under tiden stressade Mäklaren honom att skriva under ett förmedlingsuppdrag vilket han till sist gjorde, den 29 april 2017.

Den första spekulanten var Mäklarens egen son. Mäklaren föreslog att denne skulle köpa fastigheten för 1 700 000 kr, men sonen fick inte lånelöfte, så det blev inget.

Sen hände inget förrän fastigheten kom ut med marknadsföring på internet i september. Den 25 september 2017 fick han sms från en spekulant vid namn BB som meddelade att han inte ville göra affär med Mäklaren som han varken upplevde som seriös eller kunnig. BB ville gärna göra affär med honom direkt eller med en ny mäklare. Det kom fler spekulanter som inte ville ha med Mäklaren att göra. Han blev mer och mer konfunderad allt eftersom tiden gick. Saker som en mäklare borde ha koll på eller ta reda på, där brast hon. Hon började till exempel att marknadsföra fastigheten på Hemnet med information som antydde att det här var en "vanlig fastighet" där man kunde bo. Men det är det inte. Det har han förklarat för henne och det syns ju också i fastighetsutdraget. Han har haft sin firma där. Hon lyssnade inte heller på honom och hans önskemål, till exempel att det var viktigt att få en köpare som inte krävde några utan villkor utan som förstod vad det var man köpte, så att säga. Även om han kunde få mer betalt, så ville han hellre ha en enkel affär, utan förbehåll för till exempel försäljning av bostad eller lånelöfte.

Sen kom han i kontakt med en ZZ. Denne hade pratat med YY, som han kände. YY hade informerat ZZ om fastigheten. ZZ hade också finansiering klar via SEB. Då tipsade han Mäklaren om ZZ och hänvisade honom till Mäklaren, för hon hade ju uppdraget att sälja. Men Mäklaren nonchalerade ZZ och ville hellre sälja till andra spekulanter som lagt högre bud, men med olika villkor. Mäklaren hade berättat för honom att hon fått bud på 2 500 000 kr. Mäklaren skickade många sms och mejl till honom angående detta. Han kände sig stressad och pressad, men ville inte sälja till någon med såna villkor. Han bestämde sig för att säga upp uppdraget med Mäklaren, vilket skedde den 1 februari 2018.

Den 5 februari skickade Mäklaren ett sms till ZZ med följande innehåll. *"Hej[ZZ]! Som du vet är det min uppgift som mäklare att se till att [NN] får så bra betalt som möjligt. Vi har en köpare på 2,5 och de ämnar skriva idag. Är du villig att höja ditt bud?"* För honom är det nästan en lögn, ett sätt att pressa ZZ som han inte önskade då han inte ville sälja till dem som bjudit 2 500 000 kr. De hade villkor för sitt bud som han inte accepterade. Det hade han sagt till Mäklaren. Sen kom en ny spekulant (som han tror heter CC) som lade bud om 2 350 000 kr, men som ville ha tid för en värdering innan han skrev kontrakt, han tror att CC:s bank hade krävt det. Samma spekulant hade redan den 18 januari sagt att han var redo att skriva, att han bara skulle kolla en sak med sin revisor som skulle ta tre dagar. Så blev det inte och hans känsla för spekulanten var inte bra med tanke på detta.

Han har inte fått någon spekulantlista eller budlista så han har ingen klar bild över hur många som tittat, vad de heter, vilka datum som olika saker hänt osv. Han vände sig till en annan mäklare som fick ett skrivuppdrag och hjälpte honom att skriva kontrakt med ZZ, helt utan villkor och efter att uppsägningstiden med Mäklaren gått ut.

Nu kräver Mäklaren honom på en stor summa pengar. Han har svarat henne och sagt att han motsätter sig hennes krav. Han har bett om en spekulantlista men det har han inte fått, inte heller något annat underlag av den typen heller.

Han vill att FRN granskar följande:

- Är det OK att sälja till sin egen son?
- Är förmedlingsuppdraget rätt skrivet? Så här i efterhand när han inte är stressad av Mäklaren, och läst i lugn och ro, så känns det inte bra med flera saker.

- Han har fått betala för viss marknadsföring innan han visste vad det skulle kosta. Är det rätt att skriva så, att man inte vet vad något kommer att kosta? Är det rätt att han fått betala det fastän Mäklaren inte fick ihop affären?
- Han tycker det är fel att Mäklaren använde ett förkastat bud för att få en annan spekulant att bjuda över 2 500 000 kr.
- Den faktura som Mäklaren nu skickat till honom; oavsett om den är rätt eller fel, är det verkligen rimligt att sätta fyra dagars betalningsfrist och dessutom innan han fått betalt för sin fastighet?

Har Mäklaren rätt att begära de här pengarna av honom? Han tycker inte det.

### **Mäklaren**

Hon vill framhålla att hon och säljaren, NN, har haft en mycket god relation genom hela affären och de har haft fullt förtroende för varandra, vilket kan beläggas via mejl och sms där säljaren till spekulanter uttrycker att han har fullt förtroende för henne och att affären ska gå via henne. Det som framförs av säljaren ser hon som efterkonstruktioner som endast fragmentariskt överensstämmer med verkligheten.

Hon är också lite frågande till vilket krav hon ska ta ställning till då det är hon som har ett krav, vilket är inlämnat till Kronofogden och eventuell fortsättning följer där. Anmälan från säljaren är så allmänt hållen att hon har svårt att veta vad hon ska svara på och vad hon ska bemöta.

### *Bakgrund*

Genom säljarens flickvän/vän, som jobbar på det tryckeri hon anlitar, fick hon reda på att fastigheten eventuellt skulle säljas. Säljaren, som bodde på fastigheten, och hon fick kontakt. Även säljarens dotter med familj bodde på ovanvåningen i fastigheten, de var mantalsskrivna där sedan många år tillbaka. Hon träffade säljaren den 18 december 2016. Säljaren uppgav att han hade en spekulant som var intresserad av fastigheten och att han i så fall var i behov av att få hjälp med ett uppdragsavtal. Denna spekulant var YY.

Efter besiktning av fastigheten visade det sig att den tänkta spekulanten avstod köp av orsaker som hon bara kan spekulera om. Säljaren sa uttryckligen till henne att "jag litar inte på honom".

Förslaget var då att de skulle gå ut till marknaden med fastigheten. Fastigheten var en industrifastighet som hade sanerats i viss utsträckning, men frågetecken kring saneringen kvarstod och det fanns ett föreläggande från kommunen angående markarbete. Vidare, som tidigare nämnts, bodde säljaren och hans dotter med familj på fastigheten, vilket inte var tillåtet från kommunens sida då boende inte tillåts på fastigheten. Det faktum att det fanns personer som bodde på fastigheten, och dessas tidsbehov att flytta, gjorde att de på säljarens förslag skrev ytterligare tre månaders ensamrätt, vilket hon tyckte gick bra då det var en industrifastighet.

Inga undantag kring egna reserverade köpare begärdes från säljarens sida.

Priset diskuterades och då hon hört att fastigheten en gång för cirka tio år sedan varit till försäljning för ett pris runt 3 900 000 kr, och då det låg ute till försäljning 2008 för 1 995 000 kr, föreslog hon att de skulle gå ut med ett bra pris på 2 990 000 kr och ta höjd för eventuella prutningar. Säljarens reaktion på detta pris var i princip att om han fick detta pris så blev hon årets mäklare. Säljaren talade om att han var beredd att acceptera lägre försäljningssumma. Utifrån säljarens förväntningar förhandlade de om arvodet.

Hon uppmanade säljaren att göra förbättringar på fastigheten, uppmanade honom också att ta nya markprover. Tog själv dit styling, material för inredning och städade upp trädgården inför fotograferingen.

Den 13 september 2017 lades fastigheten ut till försäljning för utgångspriset 2 990 000 kr. Intresset för fastigheten blev omedelbart mycket stort och visningar genomfördes fortlöpande. En del bud kom in, bland annat ett på 3 200 000 kr, men det återtogs dels beroende på miljöförhållandena på fastigheten, på oklarheten ifall man fick nyttja fastigheten som bostad samt bankernas ovilja att låna ut pengar med fastigheten som säkerhet. Inget bud eller ingen spekulant gick vidare med affären i detta skede.

Ett par kontaktade henne och kikade på fastigheten den 28 oktober 2017. De var beredda att skriva på 2 750 000 kr, men ville kontrollera med kommunen om det var möjligt att bosätta sig på fastigheten. Andra farhågor dök upp hos dessa spekulanter som sänkte budet till 2 500 000 kr. Förhandlingar fördes om att skriva avtal med förbehåll om godkännande från kommunen angående boendet. Säljaren accepterade detta. Spekulanterna kontaktade kommunen för att förhöra sig om fastigheten.

I december 2017 tog en spekulant, ZZ, kontakt med henne och la bud om 2 000 000 kr. Hon sa att de hade högre bud, så det var inte intressant för säljaren. Sms-kontakt hölls och samtal fördes relativt regelbundet fram till i januari 2018, då ZZ ville ha ett möte för att diskutera fastigheten. Vid mötet frågade han om säljaren var intresserad av pengar vid sidan av. Hon svarade att det inte var något hon var intresserad av att framföra eller delta i. Hon nämnde det dock till säljaren vid senare tillfälle. ZZ har därefter ofta varit ute hos säljaren och fört diskussioner, vilket säljaren uppgett för henne. Vidare meddelade hon ZZ vid deras möte att en ny seriös spekulant dykt upp, CC, som lagt ett bud på 2 350 000 kr. Han skulle bara prata med sin revisor i vilken form köpet skulle genomföras.

Dagen efter mötet kom ett bud på 2 050 000 kr från ZZ. Eftersom de höll på med förhandlingar med paret på 2 500 000 kr och med budgivaren på 2 350 000 kr var detta bud inte intressant i det läget, vilket hon efter samtal med säljaren informerade om. Säljaren såg gärna CC på 2 350 000 kr som köpare. Alla var beredda att skriva med friskrivningsklausul. Det andra parets förmåga att få besked från kommunen dröjde.

Den 18 januari 2018 höjde ZZ sitt bud till 2 100 000 kr. Förhandlingar fördes på flera håll och hennes enda mål var att få bästa affär till högsta pris.

Diskussioner fördes via telefon mellan henne och säljaren angående utfallet av provisionen i de olika fallen. Säljaren accepterade att skriva köpekontrakt med förbehåll och de bokade kontraktsskrivning med paret på 2 500 000 kr den 1 februari 2018. En av de tilltänkta köparna var lärare och insåg under eftermiddagen att hon inte kunde skriva kontrakt på utsatt tid beroende på utvecklingssamtal i skolan. Innan dess hade säljaren uppmanat henne att kontakta ZZ och framföra att han nu var redo att skriva på 2 500 000 kr, vilket hon gjorde via sms, både till honom och till CC.

Hon ringde till säljaren och berättade att paret istället önskade skriva på fredag eller lördag. Dryga timmen efter detta samtal, som ägde rum den 1 februari 2018, kom en uppsägning av uppdragsavtalet via sms och via mejl dagen efter. Samma dag meddelade säljaren i sms att han inte längre var intresserad av att skriva med förbehåll med paret på 2 500 000 kr. Hon försökte för sina tre olika spekulanters skull att få till en affär med säljaren som uppgav att han ämnade ge uppdraget till annan mäklare.

Hon försökte få till affären med CC på 2 350 000 kr eftersom han nu var redo att skriva kontrakt. Han undrade om en värderingsman från banken kunde kika förbi. Säljaren svarade mig per mejl den 6 februari 2018 att värderingen inte kunde bli av

dagen efter. I ett annat mejl skrev säljaren att värderingsmannen kunde komma i slutet av vecka 7. Hennes uppfattning var att affären fortfarande var öppen.

Den 14 februari meddelade säljaren att han lämnat uppdraget till mäklaren DD. Omedelbart efter att hon fick reda på detta meddelade hon alla sina spekulanter, även ZZ, att de nu fick vända sig till DD ifall de var intresserade av att köpa. DD återkopplade inte till någon av dem.

Hennes förmodan var att man skulle gå ut på marknaden med huset igen. Hon försökte få reda på om de hade skrivit avtal, men det ville de inte uppge. Kontraktet måste ha skrivits i högsta hast då en väsentlig del i detta saknas, nämligen det faktum att det är ett föreläggande på fastigheten att man ej får utföra markarbeten där utan att meddela kommunen, vilket utelämnats.

Då hon senare fick reda på att de skrivit med hennes spekulant ZZ kan hon tycka att DD borde ha vänt sig till henne innan hon lät parterna skriva köpekontrakt för att försäkra sig om vems spekulanterna var. Kontraktet skrevs den 13 februari 2018 och uppsägningen kom den 1 februari 2018. DD har i mejl till henne skrivit "vilka bud som lagts tidigare och med vilka villkor de lagts, har jag ingen fullständig bild över. Jag vet att [säljaren] sa att bud inkommit från olika budgivare".

Hon är medveten om att det inte är fråga om konkurrerande provisionsanspråk, men hon tycker att DD genom sitt agerande har satt säljaren och även henne i denna tråkiga situation genom sin brist på agerande. Spekulantlista lämnades inte från hennes sida då hon inte visste om något nytt uppdragsavtal hade skrivits och säljarens förhållande gjorde att hon med gott fog kunde tro att affären fortfarande var öppen.

Då det kom till hennes kännedom att köpekontrakt var skrivet försökte hon få reda på både hos mäklaren och säljaren vem som köpt fastigheten. Detta undanhölls och först då hon tillsammans med en kollega hämtade sin utlånade inredning kom det efter många om och men fram att det var hennes spekulant ZZ som köpt. Säljaren sa, vilket hon har vittne på, att han gjorde det för att "rädda affären och han fick väl stå sitt kast". Vilka diskussioner, påtryckningar eller motiv för att inte skriva köpekontrakt i hennes regi ligger utanför hennes vetskap. Att köparen eventuellt sagt att han inte ville skriva med henne är bara hörsägen och dumheter och ett indirekt erkännande att det är hennes spekulant. Hade allt skötts korrekt från motpartens sida hade de inte varit i den situation de är i. Hon kan inte se någon annan anledning till mäklarbytet annat än att få ner provisionen.

Beroende på fastighetens belägenhet har köparen talat om för henne att många spekulanter kommit in till honom spontant då de sett hennes till salu-skylt och han hade då hänvisat dem till henne. Hon hävdar sin rätt till överenskommen provision då det inte går att belägga eller bevisa hur ZZ fick kännedom om objektet. Säljare och köpare har, anser hon, med tanke på deras affärsrelation nu hamnat i jäv. Då hon under lång tid både haft till salu-skylt vid fastigheten och annons både på Hemnet och Objektvision måste det ses som högst troligt att köparen sett detta och varit inne på hennes annonser.

Direkt eller indirekt anvisning spelar kanske mindre roll, men oavsett så har säljaren hänvisat köparen ZZ till henne, vilket i hennes värld gör honom till hennes spekulant. Hon har dessutom fört förhandlingar med ZZ, träffat honom och fått upp priset på fastigheten, hållit i budgivningen, fört långtgående förhandlingar, skickat handlingar rörande markanalys m.m , vilket inverkat positivt på slutpriset på fastigheten. Att affären genomfördes är till 100 procent hennes förtjänst.

Hon kan inte i sin vildaste fantasi se att lagstiftaren har haft för avsikt att man på detta sätt ska kunna kringgå en mäklare i avsikt att betala lägre provision till en annan mäklare. Detta skulle i så fall öppna en Pandoras ask av möjligheter att sidsteppa mäklare och göra affärer bakom dennes rygg.

Hennes teori, vad den nu är värd, är att då det gick upp för säljaren att fastigheten var värd mer än han trodde, och han insåg att han skrivit ett för sin del dåligt uppdragsavtal, försökte sidsteppa henne genom att skriva uppdragsavtal med annan mäklare. Förutom att köparen vid tillfälle frågade om säljarens intresse för pengar vid sidan om, talades det också om att köparen skulle stå för arvodet, även om det står annat i det skrivna och upprättade avtalet.

Det bry och den vånda hon haft med detta – anmälan har även gått till Fastighetsmäklarinspektionen – och den risk hon tar med att inte vika ner sig för säljaren skulle hon inte utsätta sig för om hon inte starkt kände att hon har rätt. Om sedan det är både moraliskt och lagligt är upp till nämnden att avgöra.

Naturligtvis är hon part i målet, men säljarens handlande både tidsmässigt och logiskt sammanfaller med hans intresse av att försöka undkomma en provision som han kanske inte riktigt räknat med då han skrev under uppdragsavtalet. När det gick upp för honom valde han utan fog att hävda att den spekulant som senare blev köpare var hans. Hon kan inte se varför säljaren inte bara sa till henne att "nu skriver vi kontrakt med ZZ", utan att han sa upp avtalet och sedan skrev uppdragsavtal med en annan mäklare som i brådskan skrev ett felaktigt kontrakt och inte kontaktade henne för att säkerställa vems spekulant hon skrev med. Säljarens och



köparens gemensamma intresse att avspisa henne torde vara uppenbart. Inte någonstans på resans gång har säljaren aviserat att han hade reserverat kunder för sin egen räkning. Tvärtom har han undantagslöst hänvisat alla som genom hennes försorg fått reda på att fastigheten var till försäljning till henne.

Angående den annonskostnad som nämns har säljaren redan accepterat den enligt överenskommelse och betalt den, allt efter denna överenskommelse. Anledningen till att den ifrågasätts nu förstår hon inte.

Hon vill tillägga att mötet med ZZ ägde rum onsdagen den 17 januari under dryga timmen, varvid ZZ fick utförlig information om fastigheten och därefter mejlades även rapporten om den tidigare nämnda saneringen över och även dokumentation gällande åläggandet på fastigheten. Under tiden ZZ varit hennes kund har de haft kontakt och diskuterat fastigheten åtta gånger via samtal och 39 gånger via sms samt vid mötet ovan.

Enligt hennes tolkning av lagtexten kan hon inte se annat än att ZZ är hennes kund som hon förmedlat. ZZ kontaktade henne beroende på att han visste att hon var mäklare på fastigheten. Hon kan inte se att det fanns någon anledning för honom att kontakta henne i annat fall. Alltså har hon anvisat ZZ.

Förutom informationen i förmedlingsuppdraget att säljaren blir skyldig att betala arvodet under vissa förutsättningar, så sa hon det också i telefonsamtal med NN den 2 februari 2018. Hon informerade honom då igen att om han skulle sälja till någon av spekulanterna, skulle han ändå bli ersättningskyldig.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat uppdragsavtalet, köpekontraktet och sms-korrespondens. NN har gett in en s.k. vittnesattest från fastighetsmäklaren DD som fick uppdrag att upprätta köpekontraktet.

Av köpekontraktet framgår att det undertecknades den 13 februari 2018.

Av uppdragsavtalet framgår att mäklaruppdraget gällde med ensamrätt fram till den 28 oktober 2017.

Under rubriken "Särskild ersättning" i uppdragsavtalet angavs följande. "Utöver provisionen tillkommer inga kostnader för uppdragsgivaren." Under rubriken "Annonsering på Hemnet" fanns en förtryckt text som reglerade det annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB som fastighetsmäklare regelmässigt förmedlar

till sina kunder. Den förtryckta texten i uppdragsavtalet hänvisade till en avtalsbilaga, "Annonsering på hemnet.se". I uppdragsavtalets hänvisning var emellertid ordet "hemnet.se" struket för hand och ordet "Objektvision" (en annonsplats för kommersiella objekt) var tillskrivet. I den förtryckta avtalsbilagan om annonsering på Hemnet, var ordet "hemnet.se" i rubriken struket och "Objektvision" tillskrivet. I övrigt hade avtalsbilagan följande innehåll.

Uppdragsgivaren har, via mäklarens förmedling, av Hemnet erbjudits att införa en annons rörande försäljning av bostadsobjekt i Hemnets kanaler, såsom definierat i Hemnets allmänna kundvillkor. Annonstjänsten tillhandahålls enligt Hemnets allmänna kundvillkor. Fram till den 30 november 2015 utgår en annonsavgift om 600 kr inkl. moms. Från den 1 december 2015 gäller nedan angivna priser. Annonssavgiften faktureras uppdragsgivaren direkt av Hemnet.

Bostadsobjektets annonserade pris	Priser (inkl moms)
1 - 500 000 kr	600 kr
500 001 - 1 000 000 kr	800 kr
1 000 001 - 2 000 000 kr	1000 kr
2 000 001 - 5 000 000 kr	1200 kr
5 000 001 - 9 000 000 kr	1400 kr
Över 9 000 001 kr eller saknar pris	1600 kr

Utöver att utgöra en bilaga till detta dokument finns Hemnets allmänna kundvillkor tillgängliga på [www.hemnet.se/bostadsannonsering](http://www.hemnet.se/bostadsannonsering).

Uppdragsgivaren har accepterat Hemnets annonserbudande enligt ovan.

Signatur med initialer:

Uppdragsgivare

Fastighetsmäklare

*Annonskostnad betalas av säljaren i det fall försäljning ej kommer till stånd.*

I ett sms skrev Mäklaren följande till ZZ. "Hej igen! Är du och YY fortfarande intresserade av att köpa [fastigheten] för 2,1 miljoner?"

Mäklaren har på fråga från nämnden uppgett att de 7 308 kr avsåg annonsering på Objektvision.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Har Mäklaren rätt till provision?*

Uppdragsavtalet ingicks med ensamrätt, men det är utrett att köpekontraktet under-tecknades efter det att ensamrättstiden hade löpt ut. Mäklaren har alltså inte rätt till provision med stöd av ensamrättsreglerna i 23 § 3 st. fastighetsmäklarlagen. Det har hon för övrigt inte heller gjort gällande.

Har Mäklaren rätt till provision med stöd av de allmänna provisionsrättsliga reglerna, det vill säga oberoende av ensamrätt? En grundläggande förutsättning för provision utan ensamrätt är att mäklaren har anvisat den blivande köparen. Med anvisning menas att den blivande köparen ska ha fått kännedom om att fastigheten var till salu genom mäklarens verksamhet. Vidare ska säljaren ha insett eller åtminstone bort ha insett att så var fallet. Om mäklaren har fört förhandlingar med den blivande köparen, eller att säljaren har hänvisat spekulanter till mäklaren, saknar betydelse om inte det grundläggande kravet på anvisning är uppfyllt. Det är mäklaren som har bevisbördan för att anvisningskravet är uppfyllt, se rättsfallet NJA 2015 s. 918 (p. 10).

NN har uppgett att köparen ZZ hade fått tips om fastigheten av spekulanten YY. Enligt NN hade ZZ alltså inte fått kännedom om att fastigheten var till salu genom Mäklarens verksamhet. Mot detta har Mäklaren invänt att det är "högst troligt" att ZZ fick kännedom om fastigheten genom hennes marknadsföring, men hon har också uppgett att "det inte går att belägga eller bevisa hur ZZ fick kännedom om objektet." Av handlingarna framgår vidare att Mäklaren sms:ade ZZ och frågade om han och "Y" – nämnden utgår från att det var YY som avsågs – fortfarande var intresserade av att köpa fastigheten. Sms:et ger visst stöd för NNs uppgift att ZZ hade fått kännedom om fastigheten via YY.

Som nämnts är det mäklaren som har bevisbördan för att anvisningskravet är uppfyllt. Inom ramen för nämndens skriftliga handläggning, och där inga upplysningar från ZZ har lämnats, har Mäklaren inte visat att hon anvisade ZZ, det vill säga hon har inte visat att ZZ fick kännedom om att fastigheten var till salu genom hennes verksamhet. Anvisningskravet är således inte uppfyllt och Mäklaren har därmed inte rätt till provision.

Nämnden tillägger att anvisningskravet hade varit uppfyllt om YY hade varit anvisad av Mäklaren – ZZ hade då varit indirekt anvisad av Mäklaren – men det är ostridigt att YY och säljaren hade varit i kontakt med varandra angående en eventuell

försäljning redan innan Mäklaren kom in i bilden. YY var med andra ord inte anvisad av Mäklaren och följaktligen var ZZ inte indirekt anvisad av henne.

*Har Mäklaren rätt till ersättning för sina annonskostnader?*

I 23 § 4 st. fastighetsmäklarlagen anges följande. ”Ska mäklaren ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för utlägg endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.” Med andra ord: utan en särskild överenskommelse har mäklaren inte rätt till ersättning för sina utlägg. Frågan är om det träffades en sådan överenskommelse i detta fall.

Nämnden konstaterar att uppdragsavtalet, som av allt att döma upprättades av Mäklaren, var tvetydigt i den aktuella frågan. Å ena sidan angavs i den förtryckta texten att några kostnader utöver provision inte skulle utgå. Å andra sidan angavs i det handskrivna tillägget att ”annonskostnad betalas av säljaren i det fall försäljning ej kommer till stånd.” Redan där föreligger en motsägelse. Vidare: även om man anser att det handskrivna tillägget har företräde framför den förtryckta texten, enligt den allmänna tolkningsregel som anger att ”skrivet går före tryckt”, skulle en tolkning enligt ordalydelsen inte medföra någon ersättning för annonskostnader i detta fall – ersättning skulle enligt ordalydelsen bara utgå om någon försäljning inte kom till stånd, men fastigheten blev ju faktiskt såld.

Så långt ger resonemanget alltså inget stöd för att Mäklaren skulle ha rätt till ersättning för sina annonskostnader. Av betydelse är dock att NN faktiskt har betalat fakturan avseende annonskostnaderna. Betalningen ger, enligt nämndens mening, ett starkt stöd för att parterna avsåg att Mäklaren skulle ha rätt till ersättning för annonskostnaderna om någon *provisionsgrundande* försäljning inte kom till stånd. Mäklaren ska därför inte rekommenderas att betala tillbaka de 7 308 kr till NN.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eva Nordin, Konsumentvägledarnas förening, Maria Wiezell, 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. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.