

Mäklare 1

NN

Mäklare 2

YY

Saken

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

Nämnden rekommenderar YY att betala 22 755 kr till NN.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat YY ska utge hälften av den provisionen som säljaren betalade till YY.

YY har bestridit yrkandet.

GRUNDER**NN**

Under slutet av 2017 fick hon i uppdrag att förmedla fastigheten XX. Hon hade öppna visningar den 19, 20, 23, och 26 november samt den 4 och 11 december 2017. Fastigheten såldes och de skrev köpekontrakt med en köpare den 6 december 2017. I köpekontraktet fanns ett svärvillkor som gav köparna rätt att dra sig ur köpet om det fanns blåbetong i väggarna i fastigheten. Blåbetong upptäcktes vid en fördjupad undersökning och därför fullföljdes inte köpet.

Då säljarna inte var nöjda med henne som fastighetsmäklare, valde de YY som ny mäklare. En av hennes anvisade spekulanter, FH och hans hustru, skrev köpekontrakt med säljarna via YY under 2018.

Hon träffade FH och hade diskussioner om fastighetens skick både på visningen den 23 november och per telefon. Hon hade en lång diskussion kring huset och speciellt besiktningsprotokollet. FH hade många frågor kring vinden om bland annat fuktvakten och mögelpåväxt på innertaket. Han undrade också om det fanns en garanti på taket. De diskuterade också om han hade lånelöfte och om han hade skrivit förmedlingsuppdrag med någon fastighetsmäklare gällande sin bostad. Hon återkopplade per telefon om garantin på taket dagen efter och de fortsatte diskussionerna kring alla fel och brister av huset och ett eventuellt bud som FH funderade på att lägga. Hon har känt FH sedan januari 2017 då familjen var på visning av en fastighet i [område] som hon förmedlade.

Den 18 januari 2018 upphörde hennes förmedlingsuppdrag efter säljarnas uppsägning.

Den 22 februari 2018 skickade hon mejl till YY och bifogade spekulantlistan där FH:s kontaktuppgifter stod med.

Den 15 mars skickade YY ett mejl till henne där hon, YY, uppgav att en hälftendening vore oskälig och att en vanlig "deal" var att 80 procent av provisionen går till Mäklare 2 och 20 procent till Mäklare 1.

Den 24 april 2018 bad hon YY att uppge provisionens storlek och när köpekontrakt skrevs mellan säljarna och köparna. Detta vägrade YY att uppge.

Hon anser att hennes arbete haft störst inverkan på att det blev en affär. Som redogjorts för har hon bearbetat spekulanten/köparen både under visningen och per telefon. FH och hon gick igenom besiktningsprotokollet både på visningen och per telefon. Han fick även garantin av installationen av fuktvakten på vinden som hade installerats av en entreprenör. De hade även en diskussion kring utgångspriset och bud. Vidare överläts fastigheten en kort tid efter att hennes uppdrag upphörde, sannolikt i mars/april 2018. Tiden får betraktas som kort då köpeobjektet är en äldre fastighet från 1930-talet och vissa delar är byggda i blåbetong. En spekulant som vill genomföra en besiktning får anses behöva viss tid på sig att gå igenom ett besiktningsprotokoll och göra överväganden avseende ett eventuellt köp. I detta fall var besiktningsprotokollet också av stor betydelse för spekulanten.

Då hon anser att det finns ett orsakssamband mellan hennes arbete och spekulantens köp av ovanstående fastighet, har hon anspråk på hälften av YY:s provision.

YY

Bakgrund

Säljarna av fastigheten kontaktade henne då de inte var nöjda med NNs arbete, något som NN själv medger.

NNs ensamrättsuppdrag, som inte innehöll något försäljningspris, löpte ut den 18 januari 2018. Ett nytt förmedlingsuppdrag med ensamrätt tecknades med henne den 7 februari 2018. Dessförinnan hade säljarna i god tid sagt upp sitt uppdrag med NN så att det skulle upphöra den 18 januari.

Hon frågade säljarna om de hade fått en lista med anvisade spekulanter från NN, men de hade fått till svar att den tänkte hon mejla först när fastigheten var såld. Säljarna fick heller aldrig någon mäklarjournal.

Den 14 februari mejlade hon NN och efterfrågade anvisade spekulanter. Hon bad även NN att ringa henne; hon ville förklara hur man brukar göra och vad som är skäligt. Hon sökte även NN per telefon utan återkoppling. Först den 22 februari, alltså en dryg månad efter ensamrätten löpt ut och uppdragets upphörde, kom dessa uppgifter. NN krävde då även hälften av arvodet.

Den 15 mars svarade hon på NNs mejl, eftersom NN inte hade ringt tillbaka. Hon meddelar var de var i försäljningsprocessen och förklarade hur man brukar göra och vad som är skäligt. I mejlet klargjorde hon också att halva arvodet vore oskäligt, om nu inte den enda budgivaren, den som tidigare hoppade av köpet, skulle köpa fastigheten igen. Hon skrev att en vanlig uppgörelse kan ligga på 80-20, men att det beror på hur omständigheterna ser ut.

När de fick kontakt på telefon berättade hon vem som köpte huset och att det tyvärr inte kunde bli tal om provisionsdelning i detta fall, bland annat eftersom endast en av köparna hade varit på visning. Den andra köparen inte med på någon visning som NN hade. Hon talade dessutom om att hon ansåg att det hade det gått lång tid sedan köparen varit på visningen. NN berättade då hur jobbiga säljarna hade varit och hur hon hade skjutsat dem hit och dit. NN ansåg att det var skäligt att få betalt för denna nedlagda tid genom att kräva halva provisionen.

Försäljningsprocessen

En ny förbesiktning gjordes eftersom den gamla inte gick att använda då den var knuten till NNs mäklarkedja. Det framkom att det var problem med vinden och att de åtgärder som säljaren vidtagit var bristfälliga. Hon rekommenderade säljaren att ta reda på varför inte hela vinden var åtgärdad. Detta resulterade i ett mycket omfattande arbete med diverse undersökningar och många frågor till henne från både säljare och spekulanter. Enligt hennes bedömning borde vindsproblematiken ha uppmärksammats av NN och hon borde rått säljarna att utreda denna innan de gick ut med försäljningen.

När hon fick uppdraget var det bråttom att komma igång då säljarna köpt lägenhet genom NN med tillträde redan 9 april. I köpekontraktet fanns inget villkor om egen försäljning, detta enligt uppgift från säljarna.

Den 18 februari visade hon fastigheten och det kom drygt 20 sällskap. Totalt hade hon sex visningar, och de slutliga köparna besökte flera av dem.

Intresset för fastigheten var stort, men i samband med att den lades ut på Hemnet ringde ovanligt många kunder och ställde frågor om varför huset var ute på marknaden igen och vad det var för fel på huset. En del kunderna hon talade med hade varit i kontakt NN under perioden då ett köpekontrakt hade undertecknats med besiktningsvillkor, som medgav hävningsrätt om det fanns blå lättbetong i byggnadsmaterialen. (Att det fanns blå lättbetong framgick av den tekniska beskrivningen; såväl NN som köparna borde ha känt till detta när kontraktet skrevs.) Några av kunderna som ringde NN hade fått till svar att huset var sålt. De fick dock ingen återkoppling efter att köpet gick tillbaka. Andra kunder hade fått till svar att de som köpte behövde sälja sitt hus först, men att det inte gick att sälja och att de därför hävde köpet.

Hennes visningar besöktes av såväl nya som gamla kunder. Även på visningarna kom det väldigt många frågor om den förra försäljningen. Kunderna menade att hade fått oklara svar, vaga förklaringar och dåligt med återkoppling från NN.

Den 4 april, det vill säga nästan fem månader efter NNs första visning, skrevs ett bindande köpekontrakt med köparna.

Köparna hade ovanligt många frågor, vilket upptog mycket av hennes tid. Hon ägnade en stor av sina arbetsdagar med att ta hand om dem, att få dem trygga och hjälpa dem med vidare undersökningar, även innan de köpt huset. De uppgav flera

gångar att de inte varit intresserade under NNs uppdragstid då de inte hade förtroende för henne. De uppgav också att det vid den tidpunkten inte varit möjligt för dem att köpa överhuvudtaget.

Hon vidhåller att NN inte har rätt till delat arvode, då hennes kontakt med köparna aldrig hade lett till ett köp eftersom

- bara en av köparna var på visning med NN,
- den av köparna som var på visning inte fick förtroende för NN och inte kände att han fick svar på de frågor han hade, samt
- köparna vid tidpunkten för NNs uppdrag inte var mogna att köpa en fastighet.

Hon anser dessutom att det gått för lång tid mellan visningen med NN och köpet för något provisionsanspråk skall anses rimligt.

Hennes arbetsinsats har varit helt avgörande för att huset blev sålt till köparna. Hennes uppfattning, baserad på den ene köparens redogörelse från dennes kontakt med NN, är också att köparna aldrig hade blivit köpare om NN hade fått förlängt förtroende av säljarna.

NN har genmält:

Inlagan från YY innehåller ett antal sakfel:

1) Fastigheten såldes och de skrev köpekontrakt den 6 december 2017 med ett svärvillkor som gav köparna rätt att dra sig ur köpet om det fanns blåbetong i väggarna i byggnaden. Blåbetong upptäcktes vid en fördjupad undersökning och därför fullföljdes köpet inte. Någon direkt information från säljarna att de skulle vara missnöjda med hennes arbete har inte framkommit, varken via mejl, sms eller muntligen. Däremot var säljarna ledsna över att det fanns blåbetong och att affären gick tillbaka. De ville prova en annan fastighetsmäklare.

2) I ett förmedlingsuppdrag finns inte något "försäljningspris", som YY angett, utan ett utgångspris. Något utgångspris avtalade säljarna och hon inte om i förmedlingsuppdraget då de ville se vad marknaden hade för utgångspris på liknande fastigheter i [området] en vecka före fastigheten skulle ut på internet till försäljning.

3) YY har angett att hon, NN, meddelade säljarna att hon skulle skicka en spekulantlista när fastigheten var såld. Det skrevs ett köpekontrakt, men affären gick tillbaka och därför såldes fastigheten inte som YY påstår. Dokument finns angående

återgång av köp. Hon har aldrig sagt till säljarna att hon skulle skicka en spekulantlista när fastigheten var såld. Fastigheten såldes aldrig.

4) YY har också angett att säljarna inte fick någon mäklarjournal vid kontraktsskrivningen. En mäklarjournal lämnas över vid tillträdet och inte vid kontraktsskrivningen. Detta är enligt fastighetsmäklarlagen.

5) Den 14 februari 2018 fick hon information via mejl vem som hade fått förmedlingsuppdraget och översände då en spekulantlista samt framställde anspråk på hälften av arvodet. Hon försökte få tag i YY vid flertalet tillfällen men YY underlät att svara i telefon. Om FRN finner det nödvändigt kan hon be sin telefonoperatör att ta fram en samtalslista för att verifiera detta.

6) Gängse praxis bland ansvarstagande och seriösa fastighetsmäklare är att fastighetsmäklare delar (50 procent) provisionen om köparen är anvisad av mäklare 1 till mäklare 2. Hon framförde till YY både via telefon och mejl att mellan mäklare är det praxis med en hälftindelning.

7) Hon har aldrig sagt att hennes kunder är "jobbiga" som YY påstår. Detta är en fabricering av deras samtal. Det är helt felaktigt att hon skulle ha krävt någon ersättning från säljarna för att hon skjutsade dem mellan deras hus och hennes kontor i [område] vid kontraktsskrivningen.

8) YY påstår att det upptäcktes blåbetong i den överlåtelsebesiktning som gjordes av Anticimex den 5 november 2017. Detta är en ren lögn. Vidare försöker YY insinuera att både hon och köparna borde ha känt till att det fanns blåbetong i fastigheten vid kontraktsskrivningen. Det saknar all grund.

9) YY påstår att några kunder som hon hade pratat med i telefon hade fått svar att fastigheten var såld. Detta stämmer inte utan hon informerar alltid efter en kontraktsskrivning med svärvillkor att det är skrivit ett köpekontrakt och att det finns ett svärvillkor samt när svärvillkoret går ut. Dessutom påstår YY att andra kunder hade fått till svar att de som köpte behövde sälja sitt hus först, men att det inte gick att sälja och att det var därför de hävde köpet. Detta är en ren lögn som hon tidigare visat då det fanns ett svärvillkor i köpekontraktet gällande blåbetong. Det fanns inget förbehåll om egen försäljning i köpekontraktet.

10) YY påstår att köparna inte hade förtroende för henne, NN, och att det var anledningen att de inte köpte fastigheten. Detta är en ren lögn då anledningen var att en av köparna inte sett huset, timingen i deras privatliv, att de inte sålt sin bostadsrätt samt osäkerheten kring blåbetong i fastigheten.

11) YY påstår att kunderna som hade hennes, NN:s, visningar hade fått oklara svar, vaga förklaringar och dåligt med återkoppling. Detta är inte hennes sätt att arbeta. Hon har fått en utmärkelse från Hitta Mäklare där hon under 2017 hade flest rekommendationer och nöjda kunder i hela [område].

YY har genmält:

Det är egentligen många saker som inte hör till ärendet, men hon redogör ändå kort för varje punkt (punkterna refererar till NN:s inlägga ovan, nämndens anmärkning).

- 1) Det är NN själv som angett att säljarna inte var nöjda med henne som mäklare.
- 2) Ingen kommentar, men det var tomt i rutan för pris i förmedlingsuppdraget.
- 3) Missuppfattning från NN. Säljarna uppgav till henne att de skulle få spekulantlistan från NN först när hon, YY, hade sålt fastigheten.
- 4) Okunskap från NN:s sida. Journal skall lämnas senast vid tillträdet, men det hon syftar på är att en journal skall upprättas och lämnas till säljaren när ett uppdrag upphör avsett om affär kommit till stånd eller ej.
- 5) Hon har inte underlåtit att svara. Det dröjde flera veckor innan NN själv svarade på mejl.
- 6) Praxis är inte 50 procent. Flera av hennes kollegor har övertagit affärer från andra mäklare som inte begärt 50/50-delning. Det är NN:s egen uppfattning och eventuellt hennes arbetsgivares. Hon hänvisar till beslutet i FRN 72/17.
- 7) NN sa vid telefonsamtal att hon ville ha 50 procent av arvodet så hon åtminstone fick täckning för nedlagt tid på dessa extra krävande kunder. Hon hade bland annat skjutsat dem fram och tillbaka. Hon, YY, har aldrig påstått att NN hade krävt säljarna på ersättning för bilturer. Nedlagd tid får man som mäklare som bekant inte betalt för.
- 8) Missuppfattning igen av NN. Hon har inte refererat till Anticimex undersökning vad gäller blå lättbetong, utan den nya besiktningen som utfördes under hennes uppdrag. Det framgår också av den tekniska beskrivningen som hon beställde från kommunen, och som även NN hade kunnat beställa, att det är gasbetong i del av byggnaden.
- 9) Hon refererar bara vad ett antal kunder sagt till henne.

- 10) Det är ingen lögn, hon refererar bara vad köparen FH sa till henne. Han tog vid upprepade tillfällen upp att de inte kände förtroende för NN. FH hade besökt andra visningar som NN haft och upplevt samma sak.
- 11) Det är flera kunder som uppgett att de fått oklara svar och att något var konstigt i denna affär.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat de båda mäklarnas uppdragsavtal, köpekontraktet, viss mejlkorrespondens, besiktningsprotokoll och NN:s spekulantlista.

I ett mejl till NN den 19 juni 2018 skrev en av köparna följande.

”Ja, det var endast jag som var på visningen ... när [NN] visade huset hösten 2017. Vi gick inte vidare då pga att [min hustru] inte hade sett huset, timing i vårt privatliv, att vi inte sålt vår lägenhet och osäkerhet kring blåbetong som jag inte fick klarhet i.”

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 7 februari 2018 tecknade ett förmedlingsuppdrag som gällde med ensamrätt fram till den 6 maj 2018. Köpekontrakt tecknades den 4 april 2018 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 den 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 blir 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 av Mäklare 1, 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, kan man anta att en Mäklare 2 känner sig mindre hågad att acceptera uppdraget, vilket kan skada säljaren. Men om Mäklare 1 har agerat olämpligt 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 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.

Såvitt framgår av YY:s uppdragsavtal undantog hon inte tidigare anvisade spekulanter från sin ensamrätt. Hon har emellertid inte gjort gällande att hon har rätt till provision på den grunden att fastigheten såldes under hennes ensamrättsperiod, 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 frågan om orsakssamband, alltså vem av de båda mäklarna som har haft störst inverkan på att en överlåtelse kom till stånd.

Orsakssamband

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 nu angivna 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 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. Vad som utgör en "lång" och en "kort" tid går inte att säga generellt utan det beror på objektet och övriga förutsättningar för affären. En annan hjälpmetod är att jämföra villkoren för köpet med de villkor som var aktuella när Mäklare 1 hade uppdraget. Ju mer villkoren avviker, desto svagare blir typiskt sett orsakssambandet och vice versa.

Bedömningen i detta fall

De sista kontakterna mellan NN och de blivande köparna tycks ha ägt rum i slutet av november 2017 och fastigheten såldes den 4 april 2018, det vill säga drygt fyra månader senare. Tidsutdräkten ger ett försteg åt YY.

Parterna tycks vidare vara överens om att något köp inte var aktuellt för de blivande köparna under NN:s uppdragstid, men att det blev aktuellt under YY:s uppdragstid. Även om detta, såvitt framkommit, främst berodde på köparnas situation och inte på något som var hänförligt till någon av de båda mäklarna, får en Mäklare 2 enligt den ovan refererade HD-domen inte bara tillgodoräkna sig "egna insatser" utan även "yttre omständigheter". Att köparna blev redo att köpa under YY:s uppdragstid ska därför i någon mån tillräknas henne.

I övrigt beaktar nämnden det faktum att en av de blivande köparna inte besåg fastigheten i NN:s regi och att de inte lade något bud till henne. Även det ger ett försteg åt YY.

Sammanfattningsvis anser nämnden att båda mäklarna har bidragit till affären, men att ett klart försteg bör ges åt YY. Provisionen bör fördelas med 80 procent till YY och med 20 procent till NN.

Beräkning av beloppet

Köpeskillingen uppgick till 10 250 000 kr och YY hade betingat sig 1,15 procent i provision. NN:s provisionssats vid den angivna köpeskillingen uppgick till 1,11 procent. Nämnden kan endast besluta om den lägre provisionen, i detta fall 113 775 kr ($10\,250\,000 \times 0,0111$). Av detta belopp ska NN erhålla 20 procent, eller 22 755 kr. Beloppet inkluderar moms.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Tomas Söderblom, Villaägarnas Riksförbund, 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. 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.