

**Mäklare 1**

NN

**Mäklare 2**

YY

**Saken**

Konkurrerande provisionsanspråk

---

**BESLUT**

YY rekommenderas att betala 42 500 kr till NN.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att nämnden ska fastställa att hon har rätt till hälften av provisionen för förmedlingen av fastigheten XX.

YY har bestridit kravet.

**GRUNDER****NN**

Grunden för yrkandet är att YY förmedlade fastigheten till en kund som hon tidigare hade anvisat. Händelseförloppet beskrivs nedan.

*2018-01-19*

Förmedlingsuppdrag tecknades med uppdragsgivarna. De diskuterade redan då att det var ett långt tillträde till oktober/november, men att de trots det skulle ge det

en chans på marknaden. De diskuterade också att om de inte fick någon respons tidigt i processen, skulle de pausa och ge det en ny chans.

*2018-02-03*

Denna dag var spekulanterna makarna H på första visningen. Spekulanterna sa att huset kändes intressant, men att tillträdet kändes alldeles för långt fram. De ville avvakta och se vad som hände. De uttryckte sig även att det kunde komma ut något annat bättre objekt under tiden fram till tillträdesdagen och ville inte binda upp sig under så lång tid.

*2018-02-20*

Bud på 3 500 000 kr från en spekulant MM som säljarna bestämt tackade nej till.

Hon kontaktade ZZ och PP tre gånger under våren för att stämma av intresserat. De meddelade att det fortfarande fanns intresse, men fortfarande kändes tillträdet långt fram och därför kände de ingen stress och var inte beredda att lägga något bud i det läget.

*2018-04-02*

MM höjde sitt bud till 3 600 000 kr. Även då tackade säljarna bestämt nej. Detta var inte heller något bud som säljarna ville att hon skulle marknadsföra publikt.

*2018-06-03*

Makarna H kom på omvisning, efter att hon än en gång ringt och bearbetat och diskuterat objektet med dem.

*2018-07-06*

Den dagen skickade hon ett sms till makarna H för att stämma av deras tankar. De meddelade att ett visst intresse fortfarande fanns, men de var på semester och skulle återkomma när de kom hem.

*2018-07-09*

Nytt bud från nya spekulanter, makarna Z, på 3 500 000 kr. Säljarna tackade bestämt nej till detta bud.

När uppdragsgivarna sa upp förmedlingsuppdraget (vilket tycks ha skett i slutet av juli 2018, nämndens anmärkning), kontaktade hon åter makarna H för att informera om läget. De meddelade att de varit väldigt intresserade av ett annat objekt,

men tappat det då säljarna drog tillbaka huset från marknaden. Så nu kändes fastigheten XX aktuell igen. De tyckte det var synd att hon inte längre skulle förmedla objektet.

*2018-09-11*

Makarna H ringde till henne och ville att hon skulle förmedla deras nuvarande villa. Han berättade då att de köpt fastigheten XX.

**YY**

Hon bestrider kravet på den grunden att orsakssamband saknas mellan NN:s förmedlingsarbete och köpets fullbordan. Vidare anser hon att det har förlöpt lång tid mellan NN:s senaste uppdragsdag och kontraktsdagen samt att hennes förmedlingsarbete är det som fått ett avtal till stånd.

Skulle nämnden trots det besluta att provisionen ska delas mellan henne och NN, vill hon att den signifikanta skillnaden i budnivå mellan de olika mäklarnas arbeten tas i beaktande vid fördelningen av provisionen.

I ärendet hände följande.

*2018-08-13*

Förmedlingsuppdrag tecknades mellan henne och säljarna. Frågan ställdes om någon annan mäklare tidigare hade anlitats och säljarna upplyste om att så var fallet. Detta noterades i uppdragsavtalet och säljarna blev informerade om eventuella konsekvenser.

Uppdragsgivarna tillfrågades om de hade fått en spekulantlista, vilket de hade. Listan överlämnades till henne. De tillfrågades även om de hade mottagit en budgivningslista, men det hade de inte.

Hon informerar uppdragsgivarna om att en kollega vid namn ZZ skulle bistå henne med en del av arbetsuppgifterna, vilket de godkände. Hon kom vidare överens med uppdragsgivarna om att de skulle träffa ZZ vid fotograferingstillfället.

*2018-08-20*

Fotografering av huset där ZZ för första gången träffade uppdragsgivarna. Tilläggsavtal om att ZZ skulle bistå henne med en del av arbetsuppgifterna tecknades.

*2018-08-27*

Makarna H (budgivare 2/köpare) kom på visning av huset.

*2018-08-28*

Första bud om 3 700 000 kr inkom från budgivare 1.

*2018-08-30*

Makarna H lade ett bud om 3 800 000 kr.

*2018-08-31*

Budgivare 3 lade bud om 3 850 000 kr.

*2018-08-31*

Makarna H lade ett bud om 3 900 000 kr. Budgivare 1 och 3 valde att stanna och kontraktsskrivning bokades till lördagen den 1 september 2018.

*2018-09-01*

Köpekontrakt undertecknas.

*2018-09-04*

Besiktning av huset skedde. Viss osäkerhet uppstod hos makarna H då besiktningsmannen noterade vissa brister som säljaren inte var medveten om och som inte hade kunnat upptäckas vid en normal okulär undersökning av en normalt kunnig lekman.

*2018-09-12*

På inrådan av ZZ öppnades en diskussion mellan köpare och säljare om vad som krävdes för att nå en överenskommelse och för att köpet skulle fullföljas. Säljare och köpare kom överens och de åtgärder säljaren skulle utföra noterades i ett tilläggsavtal.

*2018-09-12*

Tilläggsavtalet undertecknades.

**NN har genmält:**

Hon delar inte YY:s uppfattning att det saknas orsakssamband mellan hennes arbete och köpet, i synnerhet då tiden mellan hennes förmedlingsuppdrag och YY:s förmedlingsuppdrag endast var tre veckor och då det av tidigare ingivet material framgår att hon bearbetade den blivande köparen så sent som under juli månad.

**YY har genmält:**

Det är tiden mellan NN:s senaste förmedlingsåtgärd eller tidpunkten då dennes uppdragsavtal upphörde och tidpunkten då överlåtelse kom till stånd som är avgörande för orsakssambandet. Vilket i det här fallet innebär ett tidsspänn mellan den 6 juli 2018 (NN:s senaste förmedlingsåtgärd) och den 12 september 2018. Med andra ord har det inte endast förlöpt tre veckor som NN påstår.

Vidare vill hon understryka att inga bud från köparna inkom under NN:s uppdrags-tid.

**UTREDNINGEN**

NN riktade ursprungligen sitt krav mot ZZ, verksam vid samma mäklarföretag som YY. I ett mejl till NN invände ZZ inte mot NN:s uppfattning att han var den ansvarige mäklaren; tvärtom beskrev han sig själv som "Mäklare 2" i ett mejl. Nämndens föreläggande till ZZ besvarades av YY, som gav in ett uppdragsavtal som visade att hon var ansvarig mäklare. NN har på fråga från nämnden uppgett att hennes krav riktas mot YY.

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, tilläggsavtalet, NNs spekulantlista, de båda mäklarnas uppdragsavtal samt mejlkorrespondens mellan parterna.

**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 13 augusti 2018 tecknade ett förmedlingsuppdrag med tre månaders ensamrätt. Köpekontrakt tecknades den 1 september 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 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 betala *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 bland annat genom att begära en högre provisionsatts.

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.

De nu angivna principerna är fastslagna i praxis, se exempelvis Kammarrättens i Stockholm dom i mål 8100-15. Det stämmer alltså inte, vad ZZ skrev till NN i ett mejl, att det endast är fråga om en rekommendation från Mäklarsamfundets sida.

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, kommer en Mäklare 2 att känna sig mindre hågad att acceptera uppdraget, vilket kan skada säljaren. Men om Mäklare 1 har agerat olämpligt 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.

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. Det nämnden i stället har att bedöma är frågan om orsakssamband, alltså vem av de båda mäklarna som hade störst inverkan på att det blev en affär.

#### *Orsakssambandet*

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 huvud-dragen 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 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.

### *Bedömningen i detta fall*

Vad gäller tidsfaktorn konstaterar nämnden att NN vidtog de sista förmedlingsåtgärderna den 7 juli 2018 och att köp ingicks den 1 september 2018. Det är den tidsrymden som ska bedömas. Att köpet blev definitivt bindande först när tilläggsavtal tecknades och köparen valde att inte begära återgång av köpet saknar bety-



delse. Bytet av mäklare skedde under sommarmånaderna och YY tecknade uppdragsavtal först den 13 augusti 2018, drygt två veckor efter uppsägningen av NN. Mot bakgrund av detta får tidsrymden, knappt två månader, anses vara relativt kort och talar i viss mån för att NN är den som har rätt till provisionen.

Av utredningen framgår att köparna visserligen inte var ointresserade av fastigheten under NN:s uppdragstid, men de var inte heller tillräckligt intresserade för att lägga bud. Det framgår också att köparna vid den tidpunkten även tittade på andra objekt, bland annat ett som de enligt NN var "väldigt intresserade" av, men som drogs tillbaka från marknaden.

Inget i utredningen tyder på att köparnas initiala tvekan berodde på omständigheter som var hänförliga till NN. Inte heller finns det något som tyder på att det var någon insats från YY:s sida som gjorde att köparna så småningom beslutade att köpa fastigheten. Snarare tycks det ha varit tillfälligheter och yttre omständigheter som gjorde att köparna blev konkret intresserade först under YY:s uppdragstid. Men som nämnts får en Mäklare 2 enligt HD även tillgodoräkna sig "yttre omständigheter." Att köparna blev konkret intresserade först under YY:s uppdragstid ska således i viss mån tillgodoräknas henne.

Sammanfattningsvis anser nämnden att båda mäklarna har bidragit till affären. På det föreliggande materialet går det inte att särskilja vem av de båda mäklarna som haft störst inverkan. Det innebär att NN:s yrkande om rätt till hälften av provisionen ska bifallas.

#### *Beräkning av beloppet*

Köpeskillingen uppgick till 3 900 000 kr och NN skulle enligt sitt uppdragsavtal få 2,55 procent i provision, minus 5 000 kr i rabatt och därefter ytterligare tio procent i rabatt. YY:s provision uppgick till 2,42 procent. Nämnden kan endast besluta om den lägre provisionen, i detta fall 85 005 kr  $((3\,900\,000 \times 0,0255 - 5\,000) \times 0,9)$ . Av detta belopp ska NN erhålla hälften, eller avrundat 42 500 kr. Beloppet inkluderar moms.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

#### **INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, 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.