

Mäklare 1

NN

Mäklare 2

YY

Saken

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

NN har inte rätt till någon del av provisionen.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att nämnden ska förklara att hon har rätt till hela provisionen för förmedlingen av bostadsrätten till lägenheten nr 62 i Brf XX.

YY har bestridit yrkandet.

GRUNDER**NN**

Den 3 januari 2018 fick hon ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt på lägenheten nr 62 i Brf XX.

Den 29 juli 2018 sade säljaren upp hennes uppdragsavtal via mejl. Den 31 juli 2018, två dagar senare, lade en NN ett bud om 4 000 000 kr. Säljaren tackade nej till budet.

Strax därpå, okänt exakt när, anlätades YY av säljaren. Inom några veckor såldes lägenheten till för 4 000 000 kr.

YY bad henne inte om någon spekulantlista och såvitt hon vet skrev han inte heller något i uppdragsavtalet om tidigare mäklare.

Hon anser att hon har rätt till provision då det är tydligt att det är hennes spekulant och budgivare som köpt lägenheten och det råder ingen tvekan om att det är hon som anvisat köparen.

YY

Den 23 augusti 2018 fick han ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt avseende lägenheten. Då han var mycket medveten om att NN haft ett uppdrag från januari 2018 var det viktigt för honom att kolla upp alla detaljer med säljaren. Han frågade om uppsägning och säljaren berättade att han hade sagt upp förmedlingsuppdraget från den 24 april 2018. Han frågade också om NN hade skickat någon spekulantlista eftersom hon hade haft uppdraget så länge. Han fick då svar från säljaren att denne och NN var klara med varandra och att NN inte skulle kräva något i denna affär.

Han fotograferade lägenheten den 22 augusti. Prospektet var klart den 24 augusti med visning av två lägenheter i (...), den ena på X-gatan och den andra på Y-gatan. Det råkade vara så att båda dessa lägenheter hade marknadsförts av NN en längre tid. Han frågade även säljaren på X-gatan om spekulantlista och fick då till svar att han kunde gå vidare och att NN hade släppt lägenheten.

Överlåtelseavtal skrevs den 28 augusti 2018. Han visade och förmedlade båda lägenheterna.

Den 18 september fick han mejl från MM på NN:s mäklarföretag med krav på att provisionen skulle gå till NN. Den 4 oktober fick han en faktura med följebrev där bland annat stod "efter tidigare översänd spekulantlista". Detta var helt fel. Då tog han kontakt med säljaren och frågade ånyo om NN hade presenterat någon kund för honom. Säljaren svarade att det var ett spekulantpar som eventuellt ville köpa, men som hade ett hus på X-ön och inte visste hur de skulle gå vidare. Han frågade om namn på spekulanterna, men säljaren svarade att några namn hade han inte fått. Då frågade han säljaren rakt ut om köparna och om han hade hört deras namn. Svaret från säljaren var nej.

Säljaren nämnde att han fått en förfrågan från NN om en kund som vill köpa, men på villkor att deras lägenhet skulle säljas till ett visst pris inom en månad. Detta avvisade säljaren.

Som alltid har han varit väldigt noga med att göra rätt, och särskilt i detta ärende eftersom han och NN jobbar i en liten ort.

Han har jobbat på ett korrekt sätt hela vägen och anser att han är väl värd provisionen. Dessutom fick han väldigt mycket beröm för det fina prospektet och en mycket bra visning. Vill NN gå vidare i detta ärende få hon vända sig till säljaren.

NN har genmält:

Hon har inte avsagt sig sin rätt till provision.

Uppdraget sades upp i semestertider via mejl. Ingen budgivnings- eller spekulantlista skickades ut i det läget. Kort därefter såldes bostaden.

Budet om 4 000 000 kr från ZZ var villkorat av att han lyckades sälja sin nuvarande bostadsrätt. Hennes kollega MM ordnade så att ZZ snabbt skulle kunna agera och köpa den aktuella bostadsrätten utan försäljningsklausul, vilket var säljarens krav för att godta budet på 4 000 000 kr.

Budet om 4 000 000 kr finns registrerat i hennes mäklarsystem och det finns ett sms där budet som först var på 4 000 000 kr diskuterades med NN. Denne valde efter det att sänka sitt bud till 3 700 000 kr på grund av att han ville ha ett bättre pris på sin bostad än det de tidigare diskuterat. Budet på 4 000 000 kr tackade säljaren muntligen nej till på grund av att det var förenat med ett villkor om köparens bostad. Detta skedde per telefon.

YY har bland annat genmält följande:

Han frågade säljaren om NN hade presenterat spekulanterna ZZ. Svaret från säljaren var nej, och han vill poängtera att säljaren är en rak person som vet vad han säger.

Som NN angett tackade säljaren nej till budet om 4 000 000 kr eftersom det var förenat med villkor om försäljning av köparens bostad.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, de båda mäklarnas uppdragsavtal, NN:s spekulantlista och budgivningslista samt en del sms- och mejlkorrespondens.

I ett brev den 4 oktober 2018 skrev NN följande till YY:s mäklarföretag.

”Översänder härmed fakturan för vår förmedlingsprovision på (...) efter tidigare översänd spekulantlista. Vår budgivare skrev avtal via er fastighetsmäklare YY bara ett par veckor efter att vi mottagit samma bud från samma spekulant.”

I ett mejl den 9 oktober 2018 skrev säljaren följande till YY.

”Jag har Aldrig fått/sett någon spekulantlista.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

Ett grundläggande krav för att en Mäklare 1 ska kunna få provision är att han eller hon har anvisat köparen. Med anvisning menas att köparen ska ha fått kännedom om att objektet var till salu genom mäklarens verksamhet och inte på något annat sätt. 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. Enligt nämndens praxis räcker det 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 köpet.

Om Mäklare 1 överlämnar en spekulantlista till säljaren, vilket mäklaren bör 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. Den onda tron kan även uppkomma på andra sätt, exempelvis genom att köparen nämner för säljaren eller för Mäklare 2 att han eller hon har varit på visning med Mäklare 1. Det är Mäklare 1 som har bevisbördan för att säljaren och/eller Mäklare 2 var i ond tro.

I detta fall är det ostridigt att NN inte överlämnade någon budgivningslista eller spekulantlista, vare sig till säljaren eller till YY. Mot YY:s förnekande har NN inte heller visat att säljarna eller YY på något annat sätt insåg eller borde ha insett att köparna var anvisade av henne. Det är i och för sig vanligt att en spekulant nämner för mäklaren att han eller hon har tittat på fastigheten tidigare i en annan mäklares regi, men det räcker inte för att uppfylla bevisbördan.

Sammanfattningsvis har NN inte visat att kravet på anvisning är uppfyllt och hon kan därför inte ha rätt till provision. Det uppstår således ingen konkurrenssituation mellan de båda mäklarna. Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till orsakssambandet, alltså vem av de båda mäklarna som hade störst inverkan på att det blev en affär.

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 Lars-Erik Nykvist, 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.