

**Mäklare 1**

NN

**Mäklare 2**

YY

*Ombud:*

Jur kand PL

**Saken**

Konkurrerande provisionsanspråk

---

**BESLUT**

Ärendet avskrivs med de uttalanden som görs nedan under rubriken "Bedömningen i detta fall".

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att nämnden ska fastställa att han har rätt till 80 procent av provisionen, eller 42 120 kr.

YY har bestridit yrkandet.

**GRUNDER****NN**

Säljaren ZZ lämnade den 14 september 2017 ett förmedlingsuppdrag avseende en bostadsrätt i [område] till honom.

ZZ sade upp förmedlingsuppdraget den 7 februari 2018, dagen efter det att hennes mammas lägenhet i samma bostadsrättsförening sålts av annan mäklare. Han bekräftade uppsägningen och villkoren för uppsägningen i brev samma dag.

ZZ sade upp avtalet en dag innan dagen parterna enats om att låta fotografera lägenheten inför försäljningen, vilket förorsakade honom avbokningskostnader om 1 000 kr för kontrakterad fotograf.

Som framgår av ingiven spekulantlista var XX med hustru EE spekulanter till ZZ:s bostadsrätt. Han lade ner en betydande arbetsinsats (uppskattningsvis mer än 15 timmar) för att förmedla ZZ:s bostadsrätt och finna en lämplig lägenhet till familjen XX-EE. Under den tid han innehade förmedlingsuppdraget var XX-EE inte beredd betala mer än 2 700 000 kr. Det av ZZ då begärda priset var 2 795 000 kr.

Vid ett midsommarfirande den 22 juni i [stadsdel] träffades han och XX, som då berättade att han köpt ZZ:s bostadsrätt för 2 700 000 kr den 19 februari 2018 i en affär förmedlad av YY, som tillgodoräknat sig en provisionsersättning om 1,95 procent, eller 52 650 kr.

Då förmedlingsuppdraget lämnades till YY underlät hon att informera sig om att säljaren tidigare anlitat honom för försäljningen av den aktuella bostadsrätten, trots att hon måste ha känt till att lägenheten nyligen annonserats ut av hans mäklarföretag. Hon måste också rimligen ha förstått att XX och hans hustru redan var bekant med lägenheten då hon visade den i omedelbar anslutning till att försäljningsavtal snabbt undertecknades den 19 februari.

YY har i mejl den 3 juli 2018 bestridit att han skulle vara berättigad till någon provision. Som grund för sitt bestridande har YY påstått att orsakssamband skulle saknas. Som framgår nedan delar han inte den uppfattningen.

Han är den av de båda mäklarna som sammanfört säljare och köpare och som lagt ner det betydande arbete som ledde till att avtal kom till stånd mellan säljaren och den av honom anvisade köparen. Till detta kommer den synnerligen korta tid (tolv dagar) som hann gå mellan hans sista kontakt med XX den 7 februari 2018 och det avtal säljare och köpare undertecknade den 19 februari. Här skall också särskilt noteras det han framhöll i sitt brev till säljaren den 7 februari 2018, nämligen att förmedlingsuppdraget mellan honom och säljaren ZZ inte upphörde att gälla förrän tio dagar efter uppsägning, det vill säga tidigast den 17 februari. Som framgår av ingiven kopia av mejl från YY till NN den 3 juli 2018 kan det hållas för visst att någon annonsering inte hanns med under den korta tid YY hade sitt förmedlingsuppdrag från ZZ. Det kan också hållas för visst att YY:s försäljningsarbete kunde inskränkas

till endast en "snabbvisning" eftersom XX och hans hustru ju redan bekantat sig med lägenheten genom hans arbete med att visa dem lägenheten vid en exklusiv separatvisning.

Enligt hans mening bör han med stöd av FRN 62/17 rätteligen vara berättigad till full provision, det vill säga 52 650 kr, eftersom YY:s insatser inte ger henne något försteg och knappast kan sägas ha påverkat affären annat än högst marginellt. Presumtionen för full provisionsrätt för honom måste således anses vara mycket stark. Ex gratia väljer han dock att inskränka sitt yrkande till 80 procent, vilket samtidigt innebär en generös ersättning till YY för en synnerligen begränsad arbetsinsats.

## YY

Den 12 februari 2018 ingick hon och säljaren ZZ ett förmedlingsavtal. Av förmedlingsavtalet framgår att uppdragsgivaren upplyste om att annan fastighetsmäklare tidigare inte hade anlåtats för förmedling av objektet. Hon hade ingen kännedom om att bostadsrätten hade varit ute till försäljning tidigare. Hon hade heller ingen anledning att känna till det eftersom bostadsrätten inte varit utlagd till försäljning på internet. Av nämnda skäl fanns det heller ingen anledning för henne att ställa frågan om det fanns en spekulantlista. Säljaren berättade självklart inte heller att det fanns en sådan lista. Om säljaren hade gjort det, skulle hon inte åtagit sig uppdraget/sålt till den aktuella köparen. Hon har arbetat som mäklare i många år och är väl förtrogen med de regler som gäller, bland annat frågor om konkurrerande provisionsanspråk.

Det finns inget orsakssamband mellan NN:s visning av den aktuella bostadsrätten och den försäljning som sedan skedde. Hon hade tidigare, den 4 februari 2018, träffat köparna, makarna XX och EE, vid en visning i samma bostadsrättsförening. Makarna XX-EE var då med i en budgivning som hölls av henne, en budgivning som de förlorade. Av det skälet kontaktade hon makarna XX-EE när hon fick uppdraget. Hon och säljaren var överens om att innan publicering på Hemnet skulle hon ha en VIP-visning för de kunder som hon hade träffat på visning under sina tidigare försäljningar i den aktuella föreningen. Hon lade ner mycket arbete både på makarna XX-EE och andra spekulanter. Övriga spekulanter visade ganska snart inget intresse. Bostadsrätten var inte lätt att sälja, vilket NN måste hålla med om. Alla de timmar som NN påstår att han har lagt ned i försök att sälja den aktuella bostadsrätten till makarna XX-EE har ju uppenbarligen varit fruktlösa. Trots att NN har haft uppdraget – såsom han påstår – sedan den 14 september 2017 hade han inte lyckats med sina säljansträngningar.

Hon hade en noggrann VIP-visning, hon hade flera dagars förhandling med både säljare och köpare. Hon berättade för makarna XX-EE att det var en fint renoverad lägenhet och ännu bättre för dem eftersom bostadsrätten låg på första våningen och endast en trappa upp; på det sättet bättre för makarna XX-EE som är äldre personer. Hon pratade även om att läget var väldigt bra med balkong med söderläge och fin utsikt över innergården. Vidare diskuterade hon och makarna XX-EE skillnaden mellan denna bostadsrätt och den som de hade budat på tidigare.

Till slut fick hon makarna XX-EE intresserade av den nu aktuella bostadsrätten och ordnade med en VIP-visning den 14 februari 2018. När hon hade visningen var makarna XX-EE fortfarande osäkra på om de var intresserade och ville tänka på det över natten. Dagen efter, vid hennes förnyade kontakt, var de fortfarande osäkra på köp. Det var långa och många diskussioner om för- och nackdelar. Till slut frågade makarna XX-EE om de kunde få tänka på det över helgen. Efter hennes övertalning gick säljaren motvilligt med på det. Säljaren var mycket fundersam över om makarna XX-EE överhuvudtaget var intresserade. Av det skälet hade hon och säljaren redan en plan på fortsättningen med fotografering m.m.

Det ifrågasätts att NN hade kontakt med makarna XX-EE samma dag som säljaren enligt uppgift sade upp uppdraget. Det var i så fall ett märkligt sammanträffande. Av NN:s anmälan framgår för övrigt att han visade bostadsrätten för makarna XX-EE den 8 november 2017. Först den 20 februari 2018 skrevs det aktuella köpekontraktet. Den långa tid som förflutit tyder på att NN:s ansträngningar inte ledde fram till köp.

Som tidigare nämnts var makarna XX-EE en av hennes budgivare vid en annan lägenhetsförsäljning i samma förening den 4 februari 2018. Makarna XX-EE berättade inte för henne att de tidigare hade tittat på denna bostadsrätt.

NN annonserade inte lägenheten på internet (Hemnet) och lät inte heller fotografera lägenheten. Det är tveklöst så att det var hennes noggranna visning av bostadsrätten, hennes engagemang och argument samt det faktum att makarna P strax innan hade varit budgivare en annan av hennes försäljningar i samma bostadsrättsförening som var skälet till att makarna XX-EE blev intresserade och beslutade sig för att köpa den aktuella bostadsrätten i februari 2018 i stället för i november 2017.

Hon har lagt ned följande arbete:

- upprättat en objektbeskrivning,

- haft en VIP-visning,
- fört förhandlingar under flera dagar mellan köpare och säljare,
- upprättat köpedokumentation,
- haft kontakt med parternas banker,
- ansökt om medlemskap för köparen,
- bokat tillträde, och
- genomfört tillträde

**NN** har förelagts att yttra sig över **YY:s** inlägga, men har valt att inte göra det.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet och de båda mäklarnas uppdragsavtal.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Inledande anmärkningar*

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.

Ensamrätt innebär att mäklaren normalt har rätt till full provision om objektet överlåts 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.

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.

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 har i tidigare beslut anslutit sig till den uppfattningen.

De ovan nämnda handlingsreglerna för Mäklare 2 förutsätter att Mäklare 2 inser eller åtminstone borde ha insett att objektet tidigare har varit till salu genom en annan mäklare. Mäklare 2 ska fråga säljaren om detta innan uppdragsavtal ingås. Även om säljaren svarar nej på frågan, kan situationen vara sådan att Mäklare 2 inser eller borde ha insett att det tidigare har funnits en Mäklare 1.

#### *Bedömningen i detta fall*

I YY:s uppdragsavtal, undertecknat av säljaren, angavs följande. *”Uppdragsgivaren upplyser att annan fastighetsmäklare tidigare inte har anlitats för förmedling av objektet.”* Det är utrett att den upplysningen var felaktig; säljaren hade ju tidigare anlitat NN.

Det är inte visat att situationen var sådan att YY ändå, trots att säljaren svarade nej på frågan, insåg eller borde ha insett att lägenheten hade varit till salu genom en annan mäklare; bland annat har YY oemotsagd uppgett att NN inte annonserade

lägenheten på Hemnet. YY kan därför inte klandras för att hon inte undantog spekulanter från sin ensamrätt när förmedlingsuppdraget ingicks.

Reglerna om undantagande av spekulanter medför att det blir mindre attraktivt att acceptera ett uppdrag som Mäklare 2. En Mäklare 2 vet att det finns risk att han inte alls får någon provision, eller att han i varje fall kan tvingas dela den med Mäklare 1 (till skillnad från en domstol kan nämnden besluta att provisionen ska delas mellan de båda mäklarna). Det innebär att en rationell Mäklare 2 betingar sig en högre provision än normalt för att "försäkra bort" denna risk, eller att han inte alls accepterar uppdraget. De möjligheterna gick YY miste om på grund av säljarens felaktiga besked att ingen mäklare tidigare hade anlåtats. Vid nu angivna förhållanden anser nämnden att det inte finns någon anledning att skydda säljaren från dubbla provisionsanspråk.

Nästa fråga som inställer sig är om YY rent civilrättsligt har rätt till provision med stöd av ensamrättsreglerna. Av utredningen framgår att YY den 12 februari 2018 tecknade ett förmedlingsuppdrag som gällde med ensamrätt fram till den 11 maj 2018. Köpekontrakt tecknades den 20 februari 2018 och således inom ensamrättstiden. YY har alltså rätt till provision med stöd av sin ensamrätt. Därmed uppstår ingen konkurrenssituation mellan NN och YY.

Det sagda leder fram till följande slutsatser.

- Det föreligger ingen konkurrenssituation mellan NN och YY. Provisionen ska därför inte delas mellan dem.
- YY har rätt till full provision redan på den grunden att lägenheten överläts under hennes ensamrättstid. Nämnden anser sig kunna slå fast detta trots att säljaren inte hörts i ärendet; utredningen visar att lägenheten överläts inom ensamrättstiden och såvitt framkommit har säljaren betalat provision till YY utan invändningar.
- Även NN *kan* ha rätt till full provision på den grunden att han anvisade köparen, men det krävs också att det finns ett orsakssamband mellan hans arbete och affären. Det saknas anledning och även möjlighet att utreda den frågan i detta ärende; säljaren kan ju tänkas ha invändningar mot orsakssambandet som denne vill framföra.
- NN har möjlighet att framställa sitt krav till säljaren och, om denne bestrider betalningsskyldighet, driva kravet i allmän domstol. Ett krav mot säljaren kan i vissa fall också prövas av FRN. Om ett ärende i FRN anhängiggörs av en mäklare

krävs det dock, enligt FRN:s stadgar, att säljaren accepterar att medverka i en sådan prövning. Nämnden är enligt sina stadgar inte heller skyldig att pröva den typen av ärenden utan kan avvisa dem utan angivande av skäl.

---

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 Lars-Erik Nykvist, f.d. 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.