

**Mäklare 1**

NN

**Mäklare 2**

YY

**Saken**

Konkurrerande provisionsanspråk

---

**BESLUT**

Nämnden förklarar att NN har rätt till 25 000 kr av provisionen för förmedlingen av fastigheten XX.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att nämnden ska förklara att hon har rätt till 37 500 kr av provisionen för förmedlingen av fastigheten XX.

YY har medgett att NN har rätt till 25 000 kr. I övrigt har han bestridit yrkandet.

**GRUNDER****NN**

Hon hade en fastighet till salu under slutet av året 2018. Det saluförda priset var 2 750 000 kr. Efter ett antal visningar, hon tror det var tolv stycken, och ett antal marknadsaktiviteter som Hemnet, annonser m.m., sades uppdraget upp den 24 september 2018. Samma dag fick hon bud av den blivande köparen ZZ, först på

2 300 000 kr och sedan 2 500 000 kr. ZZ hade varit med i hela processen och lade ett första bud om 2 100 000 kr. Budet om 2 500 000 kr valde säljaren att inte acceptera. Säljaren hämtade sin nyckel samma dag och hon skickade brevlades en bekräftelse på uppsägningen av förmedlingsavtalsuppdraget samt en lista på hennes provisionsberättigade kunder. Detta skedde några dagar senare eftersom hon inte hade sammanställt alla kunder när säljaren kom in på kontoret. Denna lista påstår sig säljaren aldrig ha fått.

När hon fick reda på att YY sålt huset till hennes tidigare spekulant skickade hon en faktura på sitt arvode, både till YY och till säljaren. Rätt eller fel, men hon kände sig väldigt förd bakom ljust. Framförallt eftersom köparen senare ringde henne och gjorde henne uppmärksam på att han köpt huset. Detta skedde 24 januari 2019, dels eftersom han ville uppmärksamma henne på att huset var sålt, dels för att han ville att hon skulle värdera fastigheten. Under denna tid fick hon inte något mejl eller samtal från YY, inte heller senare.

YY hade, enligt egen uppgift, ett arvode om 75 000 kr inklusive moms. Självt hade hon 50 000 kr. Hennes förslag, som hon tycker är generöst, är att de delar på YY:s arvode.

## **YY**

Han har tagit del av anmälan och NN:s framställan och kan konstatera att det är samma synpunkter som de tidigare diskuterat. Han har från första dag ställt sig positiv till en delning och de har inom mäklarkåren i X-köping alltid haft en "gentlemen's agreement" om att dela arvodet 75/25 där den mäklare som lyckats få igenom affären behåller 75 procent och den tidigare mäklaren får 25 procent. Denna överenskommelse har funnit under lång tid och under hans tid som enskild mäklare under eget företag skedde det vid flertalet tillfällen, men också nu under hans tid som mäklare på [mäklarfirmen], och alltid utan några bekymmer. I dessa fall har det dock alltid funnit en skriftlig bekräftelse på uppsagt uppdragsavtal med tillhörande spekulantlista.

Han fick i uppdrag att förmedla försäljningen av fastigheten med vetskapen att det tidigare genomförts försäljningsförsök, men utan framgång. Han frågade därför i samband med sitt möte med säljaren/uppdragsgivaren MM om en spekulantlista, men denne meddelade att han inte fått någon sådan. Han uppmanade då säljaren att be om en sådan, när säljaren ändå skulle hämta sina nycklar.

Han påbörjade förmedlingsarbetet med en annonsstart den 10 oktober 2018 och fyra efterföljande visningar. Den 25 oktober 2018 inkom bud på 2 300 000 kr från

de blivande köparna, makarna ZZ. Efter den sista visningen den 17 november inkom ett bud på det begärda priset, 2 750 000 kr, från en annan budgivare, vilket säljaren accepterade. Makarna ZZ meddelade då att de inte var intresserade av att lägga ett högre bud. Tyvärr drog intressenten tillbaka sitt bud varför någon affär inte blev av och han rekommenderade säljaren att göra paus i marknadsföringen för att ånyo annonsera bostaden efter årsskiftet.

Han lade ut annons på nytt och två visningar genomfördes i januari 2019. Efter den sista visningen återkom makarna ZZ med ett bud om 2 500 000 kr som säljaren accepterade och kontrakt skrevs den 24 januari 2019.

NN:s uppdrag anser han inte skedde mot slutet av 2018 då uppdragsavtal uppenbarligen tecknades i början av året och det saluförda priset var inte från början 2 750 000 kr utan 3 500 000 kr. Huruvida bud lagts i den ordning och de dagar som NN redovisar har han ingen uppfattning om och han tänker heller inte besvara makarna ZZ om en redovisning av detta. Enligt NN verkar det under en och samma dag ha lagts två bud samt skett uppsägning och nyckelutlämning.

I anmälan får man uppfattningen om att NN fick reda på att affären genomförts, men att det blev ställt utom tvivel efter samtal den 24 januari med köparen ZZ, detta är alltså samma dag som kontrakt skrivs mellan dem och säljaren. Gällande värdering av ZZ:s nyligen införskaffade bostad, kontraktet skrev trots allt samma dag, så har hans kollega LL och NN:s kollega/chef VV haft mejlkontakt angående detta. Man kan ställa sig lite undrande hur det kommer sig att makarna ZZ skulle först behöva en värdering av sin hyreslägenhet, men sedan av huset de samma dag skrivit kontrakt på.

Faktura skickades mycket riktigt, och enligt hans åsikt helt felaktigt, till säljaren på fullt arvode från NN. Till honom har ingen faktura kommit mera än som kopia från säljaren som hörde av sig direkt till honom när fakturan kom. Han bad då säljaren bestrida fakturan eftersom han anser att det är upp till mäklarna att träffa en överenskommelse. Han erbjöd också från första dag en delning enligt den överenskommelse som de alla inom mäklarkåren i X-köping följt, men när detta inte accepterades av NN föreslog han i stället 50 procent på det arvode hon hade haft möjlighet att debitera.

Att hans arvode skulle vara 75 000 kr ställer han sig frågande till. Det som debiterats är 68 750 kr inklusive moms.

Han tycker att han verkat för att nå en överenskommelse och anser att en skälig delning är 50 procent av det arvode som NN hade haft möjlighet att debitera uppdragsgivaren om hon lyckats nå ett avslut mellan honom och en köpare. Att han i sitt uppdrag överenskommit om en högre ersättningsnivå kan han tycka är märkligt att det ska komma den tidigare mäklaren till del. Om det varit motsatt förhållande, det vill säga att hans ersättning varit lägre, hade det då fortfarande varit samma diskussion om 50 procent av hans arvode? Det känns föga sannolikt.

## UTREDNINGEN

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

Av YY:s uppdragsavtal framgår att det ingicks den 27 september 2018 och att det löpte med ensamrätt fram till den 26 december 2018.

Köpekontraktet undertecknades den 24 januari 2019, det vill säga efter det att YY:s ensamrättstid hade löpt ut.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om 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.

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 utge *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.

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, 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 säg 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, uttalade i ärendet AN 1/11 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.

I detta fall undertecknades köpekontrakt efter det att YY:s ensamrättstid hade löpt ut. Redan av det skälet kan YY inte hävda rätt till provision på grund av ensamrätt. Det har han 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.

#### *Allmänt om 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 skälet var man i äldre rätt ganska obenägen att tillerkänna Mäklare 2 provision. I det arbete som kan sägas ha grundlagt huvudstrågen 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 svåråtgångade 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*

Nämnden anser inte att NN:s insats var sådan att den ger henne rätt till en större del av provisionen än de 25 000 kr som YY har medgett. Nämnden fäster vikt vid att köpeskillingen visserligen var densamma som NN tog emot bud på, vilket talar för NN, men att köpekontraktet ingicks hela fyra månader efter det att NN:s avslutade sitt uppdrag, vilket talar för YY.

---

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.