

Anmälare

Mäklaren

Ombud:

SS

Motpart

NN

Saken

Krav på provision

BESLUT

Nämnden rekommenderar NN att betala 10 000 kr inklusive moms till Mäklaren.

YRKANDE M.M.

Mäklaren har yrkat att NN och YY ska betala 75 000 kr inklusive moms.

NN har bestridit yrkandet. YY har inte låtit sig avhöra.

BAKGRUND

Den 11 april 2019 fick Mäklaren uppdrag från NN och YY att förmedla försäljning av fastigheten XX. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till den 11 juli 2019. Det avtalade arvudet uppgick till 75 000 kr inklusive moms.

Den 20 juni 2019 avslutade Mäklaren sin anställning vid det företag som han var anställd i när uppdragsavtalet tecknades. Vad som skedde med uppdraget i samband med att Mäklaren slutade på företaget har parterna olika uppfattningar om.

Fastigheten såldes den 25 juni 2019 i regi av en annan fastighetsmäklare, LR. NN och YY har betalat 65 000 kr inklusive moms till LR.

Mäklaren har gjort gällande att han har rätt till provision på den grunden att fastigheten överläts under ensamrättstiden, och dessutom till en av honom anvisad spekulant.

GRUNDER

Mäklaren

Uppdragsavtal med tre månaders ensamrätt undertecknades den 11 april. Strax efter fotograferades, marknadsfördes och visades bostaden vid flera tillfällen, men någon försäljning kom inte till stånd.

Den 20 juni meddelade han NN och YY att han skulle avsluta sin anställning på mäklarföretaget ZZ. Ett möte bokades in med en kollega den 28 juni som skulle överta uppdraget. I samband med detta skulle hans uppdrag avslutas och en bekräftelse på uppsägning signeras och överlämnas. NN och YY välkomnade upplägget och en fotograf bokades in för att ta kompletterande bilder som ett steg att få försäljningen i mål.

Den 26 juni meddelade NN och YY via mejl till den nya, tilltänkta mäklaren att fotograferingen och mötet den 28 juni måste avbokas då fastigheten hade sålts.

Det visade sig att en av honom anvisad spekulant hade tagit kontakt med NN och YY på egen hand och nått en överenskommelse med dem. De hade sedan vänt sig till ett annat mäklarföretag som utfört ett s.k. skrivuppdrag. Detta under samma tid som ensamrätten i deras uppdragsavtal var gällande.

Han meddelade NN och YY sitt anspråk på arvodet, 75 000 kr inklusive moms, detta då deras uppdrag ännu inte avslutats och det förelåg ensamrätt. En faktura ställdes ut, vilken bestreds av NN och YY.

NN och YY menar att uppdraget med honom redan avslutats och att de därmed står fria att sälja med vem och till vem de vill. Han hävdar att hans uppdragsavtal fortfarande var gällande – dessutom med ensamrätt – och att någon formell

uppsägning ännu inte hade skett. Köparen var dessutom en av honom anvisad spekulant.

NN

De bestrider kravet på grund av att Mäklaren slutade arbeta med uppdraget utan att det sades upp ordentligt. Mäklaren bara slutade att arbeta trots att han hade ett pågående uppdrag.

Köparen framförde bud till Mäklaren, bud som inte kom dem till handa. Enligt köparen försökte denne vid ett flertal tillfällen att köpa fastigheten, men nekades detta då köparen vid detta tillfälle själv arbetade på samma mäklarfirmatag, ZZ, som Mäklaren. Enligt ZZ:s policy får man som anställd inte köpa en fastighet som en kollega förmedlar. Någon budhistorik har de inte fått ta del av. Detta kan köparen intyga. Köparen fick även sparken från ZZ efter att han köpt huset via mäklarfirmataget MM. Det kan ombudet SS intyga.

När Mäklaren sa upp sig från sin anställning ringde han dem och sa muntligen upp sitt uppdrag. Då hade de anledning att anta att förmedlingsuppdraget var avslutat i och med detta samtal. Mäklaren sa inget om att uppsägningen även skulle ske skriftligt utan ville att de skulle respektera att han inte ville träffas efter hans uppsägningstid löpt ut. Det var dagen efter deras samtal; samtalet skedde den 19 juni och hans uppsägning var med omedelbar verkan, hans sista dag var den 20 juni.

Som säljare hamnade de på ruta ett när Mäklaren avslutade sin tjänst. Processen att hitta en ny mäklare var igång igen. Ingen från ZZ kontaktade dem. NN ringde och frågade SS vad som skulle hända nu. Då menade SS att de skulle boka in ett möte och eventuellt skriva ett nytt uppdragsavtal. Att uppdraget skulle falla automatiskt i SS:s händer stämmer inte. De hade all rätt att välja vilken ny mäklare som helst eftersom uppdragsavtalen är personliga.

De tog kontakt med LR på MM efter det att Mäklaren sa upp uppdragsavtalet via telefon, inte innan. De skrev köpekontrakt den 25 juni 2019.

Att Mäklaren tycker att LR skulle ha tagit kontakt med honom angående provisionsanspråk när han själv valt att överge uppdraget låter helt absurt. Han gjorde sitt val att avsluta uppdraget väldigt abrupt. Han bad dem respektera att han inte var intresserad av att komma in efter sin sista dag.

Hela historien med undanhållen budhistorik, uppsägning av köparen, ZZ:s policy och allt därtill fick de kännedom om på tillträdesdagen den 5 juli 2019.

Mäklaren hävdar att ensamrätten fortfarande gällde eftersom ingen formell uppsägning ägde rum. För det första är det mäklarens skyldighet att säga upp avtal korrekt vid uppsägning. Det kan inte vara rätt att man som mäklare ska kunna anta sig uppdrag och sedan försvinna, och att säljarna sedan ska stå med alla skyldigheter. Det måste finnas ansvar och heder när säljare anförtror sig till en mäklare. Detta känner de är extremt oprofessionellt av både Mäklaren och ZZ som driver detta vidare.

Mäklaren har genmält:

Det stämmer att NN och YY inte fick ta del av någon budförteckning. Detta i och med att uppdraget varken var avslutat eller uppsagt. Gällande de upprepade köpförsöken från ZZ:s anställda mäklare PP, delar han inte den uppfattningen. Det stämmer att PP uttryckte intresse för huset, men något formellt bud framfördes inte av PP då det fanns ett högre bud än det PP var villig att betala (och även senare betalade). De tilltänkta köparna fick dock kalla fötter och hoppade av precis innan kontrakt skulle skrivas. Därefter träffades överenskommelse mellan NN och YY och PP med hjälp av mäklarfirmen MM, utan hans vetskap.

Gällande telefonsamtalet där han ska ha sagt upp uppdraget per omgående är han av en annan uppfattning. Som tidigare nämnts ringde han upp säljaren och förklarade att han skulle sluta och att en kollega därför kunde ta över uppdraget. Det stod NN och YY fritt att välja om de önskade en sådan lösning eller inte. NN och YY gav dock inga indikationer på att de önskade något annat än den föreslagna lösningen. Han finner det därför aningen märkligt att NN och YY skriver att "processen med att hitta en ny mäklare var igång igen" när NN på telefon redan hade bokat in en ny tid för uppdragssignering och fotografering med den tilltänkta ersättaren den 28 juni.

Han hävdar fortsatt att NN och YY befann sig under uppdragsavtal med ensamrätt när de sålde fastigheten med annan mäklare, då någon uppsägning inte hade skett. Råder det tvivel om det faktumet kan det omöjligt råda tvivel om att köparen är en av honom anvisad spekulant. PP besökte till och med en av de öppna visningarna tillsammans med sin sambo/fru. Rätt till provision bör således föreligga.

Nämnden ställde följande fråga till Mäklaren.

Du har uppgett att du "förklarade att [du] skulle sluta och att en kollega därför kunde ta över uppdraget. Det stod NN och YY fritt att välja om de önskade en sådan lösning eller inte." Vilka olika alternativ hade NN och YY i den aktuella situationen enligt din uppfattning?

Mäklaren svarade enligt följande.

I och med att uppsägning av avtalet skulle ske den 28 juni stod det fritt för NN och YY att själv välja mäklare därefter. Det föreslagna alternativet med samma upplägg (arvode och uppdragsvillkor) med en kollega till honom välkomnades på telefon, men givetvis hade NN och YY kunnat säga "tack och bock" om de hade önskat välja en annan aktör eller exempelvis avvakta med försäljningen. Uppdragsavtalet är som bekant personligt och efter en uppsägning hade det inte funnits några förpliktelser att anlita en annan mäklare vid samma mäklarföretag. Dock hade, enligt hans mening, en ny mäklare ändå behövt undersöka huruvida annan mäklare haft uppdrag för försäljningen och vilka spekulanter som då varit anvisade.

NN har genmält:

Det är ren lögn att de skulle velat fortsätta med någon mäklare på mäklarföretaget ZZ. Aldrig efter det otroligt oprofessionella avslutet.

Det är också en lögn att köparen kontaktade dem. De hade ingen kontakt innan kontraktsskrivningen med LR.

Sista lögnen är att de fick budhistoriken redovisad korrekt.

NN och LR är bekanta. LR förmedlade en fastighet till NN för några år sedan. På så sätt hade hon NN:s telefonnummer. LR ringde NN och berättade att hon hade en eventuell köpare.

Hur LR och köparen PP kom i kontakt vet de inte. Men LR var den som sammankopplade dem med köparen. De träffades och talades för första gången vid kontraktsskrivningen, efter att LR via telefon förhandlat fram priset.

Mäklaren har genmält:

Det är intressant att NN och YY kallar det ren lögn att de skulle vilja fortsätta med ZZ som aktör när NN välkomnade en kompletterande fotografering i samband med det inbokade mötet med hans tilltänkta ersättare.

Huruvida köparen kontaktade NN och YY direkt eller i samråd med LR kan han bara spekulera i.

Han har aldrig påstått att NN och YY fick budhistoriken redovisad.

Att köparen gick till LR är ett troligt scenario (de är vänner). Må vara att NN och YY och LR handlat i tron om att inget uppdragsavtal varit gällande, men han hävdar

fortsatt att hans uppdrag var gällande vid tidpunkten för försäljningen. Ett mejl från NN den 26 juni 2019 visar tydligt att de var medvetna om att de var under avtal med honom. I mejlet bad NN honom att avsluta annonseringen på Hemnet först när bostaden hade blivit såld med annan mäklare.

NN har genmält:

Att NN bokade in en fotografering utan YY:s vetskap var en miss från hennes sida. Men ingen skada skedd eftersom NN avbokade den.

YY reagerade när han fick vetskap av NN om fotograferingen. YY ville inte ha något fortsatt samarbete med ZZ. De låg i skilsmässa och han var dessutom bortrest under den tiden. Det krävs att båda parter är överens. Men YY:s svar var "aldrig".

ZZ har skött kontakten med YY Urban väldigt dåligt. Han har inte blivit delgiven all information. Även under Mäklarens tid.

De står fast vid att LR kontaktade dem. Det är sanningen. Inte tvärtom som Mäklaren spekulerar i.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar. Från dessa noteras följande.

Avtalet mellan NN och YY och Mäklaren avsåg ett sedvanligt förmedlingsuppdrag. Det fasta arvodet uppgick till 75 000 kr inklusive moms.

Avtalet mellan NN och YY och LR var enligt dess rubrik ett s.k. skrivuppdragsavtal, det vill säga ett uppdrag att upprätta köpehandlingarna. Arvodet angavs till 65 000 kr inklusive moms och var inte villkorat av att något köp ingicks.

I ett mejl den 26 juni 2019 skrev NN följande till Mäklarens kollega SS.

"Hej [SS]!

Eftersom huset nu är sålt vill jag avboka fotograferingen o att huset tas bort från hemnet.

Ha en bra dag!

[NN]"

NÄMNDENS BEDÖMNING

Om partsställningen

YY har inte hört av sig till nämnden och det har inte kunnat klarläggas om han har fått del av anmälan eller inte. NN har svarat i bådass namn, men har inte uppvisat någon fullmakt. Eftersom ett säljarpar är solidariskt ansvariga för betalning av mäklarprovisionen, har nämnden ändå kunnat pröva ärendet. (Med solidariskt ansvar menas att mäklaren kan vända sig mot en av säljarna med hela kravet. Om en av säljarna betalar hela skulden, kan den säljaren sedan normalt kräva den andra säljaren på hälften av beloppet.)

Allmänt om provision/arvode

En mäklare kan ha rätt till provision, eller som i detta fall ett fast arvode, dels på grund av de allmänna regler som uttrycks i 23 § 2 st. fastighetsmäklarlagen, dels på grund av ensamrätt enligt 23 § 3 st. fastighetsmäklarlagen.

För provision/arvode enligt *de allmänna reglerna* kan man lite förenklat uppställa tre krav.

1. Mäklaren ska ha anvisat köparen och detta ska ha gjorts under uppdragstiden. (Med "anvisning" menas att köparen ska ha fått kännedom om att objektet var till salu genom mäklarens verksamhet. Det krävs också att säljaren senast vid köpekontraktets undertecknande insåg eller borde ha insett att så var fallet.)
2. Ett definitivt bindande köpekontrakt ska ha ingåtts. Med "definitivt bindande" menas att köpet ska vara civilrättsligt giltigt och att det inte ska ha återgått, exempelvis med stöd en besiktningsklausul eller annat s.k. svärvillkor.
3. Det ska finnas ett orsakssamband mellan mäklarens arbete och det faktum att ett köpekontrakt ingås.

Motsvarande gäller om mäklarens uppdrag inte kommer från en säljare utan från en köpare. Mäklaren ska då ha anvisat säljaren.

För provision med stöd av *ensamrättsreglerna* krävs endast följande: Ett köpekontrakt ska ha undertecknats inom ensamrättstiden. Köpekontraktet måste bli definitivt bindande, men det behöver inte bli definitivt bindande under ensamrättstiden.

Bedömningen i detta fall

Det är ostridigt att ett köpekontrakt undertecknades under Mäklarens ensamrättstid och NN har inte gjort gällande att köpet skulle vara ogiltigt eller att det har återgått/kan komma att återgå. Utgångspunkten blir därmed att Mäklaren har rätt till fullt förmedlingsarvode. För att frångå den utgångspunkten krävs att NN kan visa att Mäklaren avstod från sin ensamrätt. Det har hon inte visat.

Så långt kan det tyckas som om Mäklarens yrkande skulle bifallas fullt ut. Det som komplicerar saken är emellertid att NN och YY vände sig till en ny mäklare, LR.

Det uppdragsavtal som tecknades mellan NN och YY och LR var, enligt dess ordalydelse, ett s.k. skrivuppdragsavtal. NN har emellertid, som hon slutligen angett sin inställning, uppgett att de blev kontaktade av LR som berättade att hon hade en köpare till deras fastighet. Om det är riktigt, hade LR inget skrivuppdrag utan ett förmedlingsuppdrag. Närmare bestämt var hon en s.k. köpärmäklare, det vill säga en mäklare med uppdrag från en köpare att hitta en säljare.

Om två mäklare med förmedlingsuppdrag har varit successivt verksamma, kan den situationen uppstå att båda mäklarna anser sig rätt till provision. En tvist om vem som har rätt till provisionen (tvist om s.k. konkurrerande provisionsanspråk) ska enligt nämndens praxis lösas mäklarna emellan, utan att säljaren behöver dras in. Om mäklarna inte lyckas komma överens, kan tvisten prövas av FRN. Resultatet blir att säljaren endast kommer bli skyldig att betala en provision.

Mycket tyder på att det är fråga om en situation med konkurrerande provisionsanspråk i detta fall, låt vara att LR förefaller ha haft ett uppdrag från köparen och att man avtalsvis beslutade att NN och YY skulle betala mäklararvodet. Det leder fram till följande slutsatser.

Som angetts ovan undertecknades köpekontraktet under Mäklarens ensamrättstid. Mäklaren har därmed rätt till arvode från NN och YY, men bara om och i den mån arvodet inte konkurrerar med det arvode som NN och YY betalade till LR. LR:s arvode uppgick till 65 000 kr inklusive moms och Mäklarens arvode uppgick till 75 000 kr inklusive moms. NN bör därför betala 10 000 kr (75 000 – 65 000) inklusive moms till Mäklaren. NN och YY har då sammanlagt fått betala 75 000 kr inklusive moms för mäklartjänsten (65 000 + 10 000), det vill säga samma belopp som de ursprungligen kom överens med Mäklaren om.

Beträffande de 65 000 kr har Mäklaren möjlighet att vända sig till LR för att diskutera en fördelning. Om parterna inte blir överens, kan tvisten prövas av FRN. Skulle

det efter en sådan prövning visa sig att NN:s uppgift om att LR presenterade köparen för dem inte var riktig, och att det således inte är fråga om konkurrerande provisionsanspråk, har Mäklaren möjlighet att åter vända sig till nämnden för att få den resterande delen av kravet mot NN och YY prövat. Enligt nämndens stadgar förutsätter detta att NN och/eller YY accepterar att medverka i prövningen.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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.