

Mäklare 1

NN

Ombud:

SE

Mäklare 2

YY

Saken

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

Nämnden avskriver ärendet med de uttalanden som görs nedan under rubriken "Nämndens bedömning".

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att nämnden ska fastställa att han har rätt till hälften av provisionen för förmedlingen av lägenheten nr XX i Brf XX.

YY har bestridit yrkandet och för egen del yrkat att nämnden ska fastställa att hon har rätt till hela provisionen.

GRUNDER

NN

Då YY tog över förmedlingsuppdraget skickade han en lista på anvisade spekulanter enligt branschpraxis. FL var bland de spekulanter som fanns med på listan. YY underlät att informera honom om att FL gick vidare och köpte lägenheten.

Tillsammans med spekulantlistan framställde han också ett anspråk på 50 procent av arvudet om det blev någon av hans spekulanter som blev köpare, det vill säga 105 000 kr exklusive moms.

Han marknadsförde bostaden från december 2017 fram till oktober 2018. Under den perioden hade säljaren olika budgivare, varav FL var en. Buden låg mellan 14 600 000 och 15 000 000 kr. Säljaren tackade nej till samtliga bud. FL la ett bud på 15 000 000 kr i mars 2017 då lägenheten inte var klar och med önskemål om att få göra vissa tillval och eventuella ändringar. FL har därefter följt bygget och blev till slut den som köpte lägenheten för 14 000 000 kr.

I oktober 2017 sa säljaren upp uppdragsavtalet med honom. Då skickades en bekräftelse på uppsägningen samt en lista på anvisade spekulanter till den nya mäklaren YY. På grund av hans långa arbete (nästan ett år) med försäljningen var listan omfattande och innefattade 125 spekulanter. Spekulanterna på listan var enbart de som aktivt kontaktat honom efter att ha sett annonseringen. Under uppdragsperioden hade han åtta öppna visningar samt cirka 20 privata visningar. Om YY ansåg att spekulantlistan var för omfattande (vilket hon antytt och angett som skäl att hon inte hörde av sig till honom när lägenheten såldes) skulle hon ha kontaktat honom för att utreda vilka spekulanter som var att betrakta som mer potentiella att köpa lägenheten och då hade hon också kunnat ta reda på vilka som lagt buden. Han informerade YY om att bud hade lagts men avböjts. Det framgår med all tydlighet av översänd spekulantlista att FL var en av de spekulanterna som han anser sig ha anvisat. Han anser att det är helt uppenbart att det finns ett tydligt orsaks samband mellan hans marknadsföring och FL:s köp av bostadsrätten då han kunnat följa hela bygget med hjälp av hans skisser, visningar och bilder.

YY började samarbetet i oktober/november och lägenheten såldes till sist för 14 000 000 kr, enligt YY. Som han förstått det var säljaren stressad vid den tidpunkten och inga andra spekulanter fanns som ville lägga bud. Därför anser han det sannolikt att även fast YY visste att FL fanns på listan med anvisade spekulanter, så valde hon att sälja till honom istället för att undanta honom. Detta bekräftas av att YY inte hörde av sig, vare sig innan eller efter kontraktsskrivning. Inte förrän han först

nu i september såg i trapphuset av en slump att det var FL som köpte, bekräftade YY detta.

Han anser det osannolikt att FL inte nämnt för YY att han lagt bud tidigare eller varit på visning under tiden som han, NN, hade uppdraget.

Under tiden han visade lägenheten var det ett stort intresse, men samtliga tackade nej på grund av att priset säljaren ville ha var för högt. Säljaren ville ha 120 000 kr/kvm och hade tackat nej till allt under det. YY sålde lägenheten för 107 692 kr/kvm.

YY

YY har i huvudsak anfört följande.

Hennes grundinställning är att när en mäklare tar över ett uppdrag från en annan mäklare så ska de två mäklarna komma överens om de ska dela provisionen och hur mycket respektive mäklare i så fall ska få. Hon bestrider dock kravet från NN i sin helhet på grund av nedanstående punkter/frågor. Hon vill också understryka att hon aldrig sagt till NN/[mäklarföretaget] att han/de ska vända sig till säljaren för att få ersättning istället för till henne.

1. När hon tog över uppdraget fick hon en spekulantlista med 125 namn, där NN gjorde anspråk på 50 procent av arvodet för samtliga spekulanter. Som framgår av listan fanns inga telefonnummer eller prisindikationer och en del spekulanter var bara namngivna med förnamn. Det var heller inte fastställt att det var den aktuella lägenheten de visat intresse för. Hon tyckte av flera anledningar att det lät orimligt med anspråk på 50 procent av arvodet för samtliga 125 spekulanter. Hon ringde NN:s medhjälpare SE och frågade om det var ett misstag. SE ansåg att 50 procent av arvodet var rimligt för samtliga spekulanter och att listan inte behövde justeras.
2. Hon visste att säljaren var mycket stressad ekonomiskt och vill komma igång och få lägenheterna sålda. Säljaren hade dels fått uppfattningen att han skulle få mycket mer betalt för lägenheterna (det indikeras 145 000 kr/kvm i det samarbetsavtal som NN gett in) men också att försäljningen skulle gå betydligt fortare. Hon var tydlig gentemot säljaren att hon inte trodde att han skulle få så mycket för lägenheten som han hoppades, men hon gick med på att göra ett försök på 120 000 kr/kvm.

Hon ringde en av juristerna på Fastighetsmäklarförbundet rådfrågade honom gällande spekulantlistan, och valde därefter att gå vidare med uppdraget utan

att i förhand gjort en överenskommelse med NN gällande att dela på arvodet för anvisade spekulanter.

3. Samma dag som hon fick spekulantlistan från NN där han gjorde anspråk på 50 procent av arvodet för samtliga 125 spekulanter, fick hon ett mejl från säljaren där det framgick att [mäklarföretaget] meddelat att de skulle skicka fakturor till säljaren avseende utlagda kostnader och nedlagd tid. Dessa fakturor skickades till säljaren i mitten av december, innan lägenheten blev såld. Säljaren blev mycket upprörd och ifrågasatte fakturorna eftersom han ansåg att han från början fått en felaktig värdering och inte ansåg att NN och [mäklarföretaget] hade "lyckats", och att han hade sagt upp avtalet.

Som hon nämnde är hennes inställning att när en mäklare tar över ett uppdrag från en annan mäklare så ska de två mäklarna komma överens, eftersom hon vet att man lägger ned väldigt mycket tid och energi. Anledningen till att hon inte gått med på NN:s krav är att hon anser att de behöver hjälp med att utreda frågan då hon upplever att det är en hel del oklarheter. Dels tycker hon att den översända spekulantlistan var otydlig och hon tror att säljaren från början hade fått alldeles för höga förväntningar på slutpriset (även i en stark marknad).

Hon tycker inte att det ska behöva vara så krångligt för en uppdragsgivare att byta mäklare, speciellt inte om den första mäklaren haft uppdraget under nästan ett års tid. Hon ställer sig också frågande till vilka marknadsaktiviteter, utöver de visningar som NN hänvisat till, som utförts under året. Antalet visningar som nämns är ungefär det samma som hon genomförde under perioden oktober-december 2018.

Köparna hade varit och tittat på vinden under våren 2018. Enligt dem själva la de då ett bud på den aktuella våningen på 14 200 000 kr, vilket troligtvis vid den tidpunkten låg en bra bit under säljarens förväntningar. De köpte vinden i mitten av december 2018 för 14 milj.

NN har i huvudsak genmält följande:

YY har aldrig ens försökt komma överens med honom om vad som gäller vid en eventuell försäljning i samband med övertaget uppdrag.

Värderingen på 145 000 kr per kvm kom från början från [företag] och gjordes i samband med köpet av vinden, baserat på marknad med toppriser. När han sedan startade upp var marknaden på nedåtgående och då var hans värdering 120 000 kr per kvm, vilket var det som säljaren kunde acceptera och som denne inte tänkte

sälja under. Det var även det han satte priset utifrån när han marknadsförde lägenheterna, det vill säga 10 080 000 kr (90kvm) respektive 14 160 000 kr (118 kvm).

YY återkom aldrig till honom efter att han skickat anspråket och har aldrig tidigare antytt att spekulantlistan varit otydlig. Detta gjordes först i efterhand när han upptäckte att lägenheten faktiskt sålts till en av honom anvisad spekulant.

UTREDNINGEN

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

Av köpekontraktet framgår att det undertecknades den 15 december 2018. Säljare, och mäklarnas uppdragsgivare, var aktiebolaget XX AB (i överlåtelseavtalet ofullständigt angett som XX, men av organisationsnumret framgår att XX AB var säljare).

YY:s uppdragsavtal var förenat med ensamrätt fram till den 3 januari 2019.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Nämnden vill inleda med att redogöra för frågan om ensamrätt och hur en mäklare *oftast* 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 3 oktober 2018 tecknade ett förmedlingsuppdrag med tre månaders ensamrätt. Köpekontrakt undertecknades den 15 december 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 utge *en* provision.

De ovan angivna reglerna gäller alltså när säljaren är konsument; man har ansett att det är rimligt att konsumenter ska skyddas från dubbla provisionsanspråk. I detta fall var säljaren emellertid ingen konsument utan ett bolag, det vill säga en kommersiell aktör. De angivna reglerna blir därmed inte tillämpliga. En kommersiell aktör måste själv bedöma risken med att ingå ett ensamrättsavtal med en Mäklare 2 och det saknas anledning att skydda denne från dubbla provisionsanspråk. YY hade av det skälet ingen skyldighet att beakta NN:s anvisade spekulanter och hans eventuella provisionsanspråk.

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 bostadsrätten överläts under hennes ensamrättstid. Nämnden anser sig kunna slå fast detta trots att säljaren inte hörts i ärendet; utredningen visar att bostadsrätten 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 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. Nämnden är enligt sina stadgar dock inte 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 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.