

**Mäklare 1**

NN

**Mäklare 2**

YY

**Saken**

Konkurrerande provisionsanspråk

---

**BESLUT**

YY rekommenderas att betala 39 500 kr till NN.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att nämnden ska förklara att han har rätt till 100 procent av arvodet för förmedlingen av lägenheten nr XX i Brf XX.

YY har medgett att NN har rätt till 50 procent arvodet, men bestridit resterande del av kravet.

**GRUNDER****NN**

Han hade förmedlingsuppdrag på lägenheten och gick ut till försäljning den 28 augusti med ett utgångspris på 3 495 000 kr. Säljarna hade även beställt en inglasning av balkong som de helst inte ville betala. På visningarna dök det upp en del folk, men det var ingen som var intresserad av lägenheten förutom ett par.

De väntade dock med att lägga ett bud tills han tagit bort annonsen från Hemnet och sänkt utgångspriset till 3 395 000 kr. Då la de det nya utgångspriset som bud och sa att de kunde betala inglasningen av balkongen som kostar cirka 100 000 kr. Säljarna tackade nej till budet och han la ut lägenheten till försäljning igen den 3 oktober. Återigen kom det folk på visning men ingen som var så pass intresserad att de la bud, förutom budgivarna som tidigare hade lagt bud. Denna gången la de samma bud, men med villkoret om att säljarna skulle betala för inglasningen. Det ville inte säljarna och tackade därmed nej. Fem dagar senare höjde budgivarna sitt bud till 3 445 000 kr med villkor om att säljarna skulle betala balkongen, alternativt att köpeskillingen skulle sänkas med balkongkostnaden. Säljarna tackade då först ja men budgivarna började krångla med tillträdesdag vilket fick säljarna att säga nej till budet och byta mäklare till YY.

Han avsade sig ensamrätten i förhand för att de skulle kunna dra igång med försäljning omgående och pratade även med YY. Hon tyckte att han skulle ta 8 000 kr betalt från säljarna för sina omkostnader och inte skicka med någon spekulantlista. Detta sa han nej till. Han skickade över spekulantlistan och sa att han vill ha 100 procent av sitt arvode om lägenheten såldes till någon av hans anvisade spekulanter. YY tyckte detta var oskäligt och sa att han högst fick 50 procent.

Det som framkommit nu är att lägenheten är såld till samma budgivare som han hade, fast för 3 380 000 kr, det vill säga lägre än det budet som han mottog.

Något som också framkommit är att YY känner både säljarna och köparna. Säljarna berättade att YY kände budgivarna (sedermera köparna) och hade kontakt med dem under tiden som de budade på lägenheten när han hade den till salu. Hon hade även kontakt med säljarna under processen och sa att buden som hade kommit var för låga.

Med tanke på detta anser han sig berättigad till mer än 50 procent av arvodet och yrkar därför på 100 procent av sitt arvode.

## **YY**

Säljarna tog kontakt med henne för rådgivning och höll vidare kontakt på eget initiativ. De tog kontakt med henne första gången den 16 oktober för att fråga om det fanns möjlighet att hon kunde hjälpa till. De förklarade att de inte var nöjda med NN:s agerande då de fått lägenheten värderad betydligt högre etc. De frågade även om hon hade spekulanter över från hennes försäljning i samma

förening, på [adress]. Hon har dock aldrig uttryckt att buden som NN hade fått in var för låga utan rekommenderade säljarna att ta budet.

I en fortsatt mejlkonversation skrev säljarna att de eventuellt kunde få till en affär, vilket hon återigen förklarade att det vore det bästa. De frågade igen vad hon trodde och vilka möjligheter som fanns. Hon skrev att de borde ta budet.

Till slut skrev säljaren i ett mejl att det hade skurit sig med mäklaren/spekulanten. De ville därför inleda ett samarbete med henne. Hon tog därför kontakt med NN för att klargöra så att allt var OK. Hon frågade vilken kostnad som skulle drabba säljaren och vilka villkoren var, beroende på vem som köpte lägenheten. I telefon sa NN att han skulle prata med sin chef och återkomma. Hon har dock aldrig uttryckt sig om "8 000 kr och ingen spekulantlista". Hon sa till NN att antingen fick han ta 10 000 kr (information som hon hade fått från säljaren) för hans utlägg/kostnader eller en del av arvodet om lägenheten såldes till en av hans spekulanter.

NN skrev sedan i ett mejl att han krävde 100 procent av arvodet om lägenheten såldes till hans kunder. Varpå hon skrev att han hade rätt till 50 procent. NN svarade att han kunde tänka sig att avsluta sitt uppdrag i förtid, i gengäld krävde han arvode. Den 22 oktober frånsade han sig uppdraget.

Vidare fotograferade hon bostaden, stylade den och la ut den till försäljning. Efter visningen fick hon in ett bud på 3 350 000kr, exklusive balkonginglasningen då säljarna hade frånsagt sig denna och ingen behövde då ta kostnaden. Hon fick in ytterligare ett bud på 3 360 000 kr. Budgivare 1 ville inte lägga något mer bud och hon försökte förhandla med budgivare 2. Hon fick bud på 3 380 000 kr, säljaren funderade och sa att det gick bra men med ett snabbt tillträde. Hon förmedlade detta till budgivaren som gärna ville ha senare tillträde. Men till slut kom de överens och de skrev köpekontrakt den 8 november.

Budet om 3 380 000 kr var baserat på lägenheten utan balkonginglasning, då säljarna hade avtalat bort detta med leverantören. Förutsättningen för budet om 3 445 000 kr som lämnades till NN var att säljarna skulle betala inglasningen, men de sa nej. Det bud på 3 380 000 kr som hon mottog var högre än 3 445 000 kr - 100 000 kr (balkongkostnaden).

Det första budet som lämnades till NN under den första försäljningsomgången i september (enligt hans budlista) var högre än det hon fick, men det var tidsbestämt och villkorat. De andra buden som inkom var således lägre än vad hon

fick, på grund av att säljarna blev belastade med balkonginglasning, vilket de inte var vid de bud som hon fick in. Varför säljarna fick bättre betalt via henne.

Det NN påstår, att hon känner köpare och säljare stämmer inte. Säljarna har hon aldrig varit i kontakt med tidigare då de tog den första kontakten med henne den 16 oktober. En av köparna är hon bekant med från tidigare visningar samt bekant via gemensamma skolkamrater från tonåren. Att tillägga är att hon är uppväxt i X-köping.

Precis som hon informerat NN om så anser hon att han inte har rätt till 100 procent av arvudet utan till 50 procent. Detta då han frånsade sig avtalet i förtid och köpekontrakt skrevs efter att ensamrättstiden gått ut. Samt att han informerade säljarna att de skulle betala 10 000 kr om de sa upp avtalet i förtid.

Hon anser därför att hon har rätt till 50 procent av arvudet då hon haft kostnader och utlägg under processen som naturligtvis måste täckas, likaså för all arbetstid för kontrakt, tillträde, visning etc. Hon har lagt ner mer tid än NN och uppenbart är en bättre förhandlare då hon fick till en affär som dessutom ekonomiskt sett var bättre för säljaren. Det är oskäligt att NN ska ha rätt till 100 procent.

#### **NN har genmält:**

Det är olyckligt att han fått en information av säljarna och YY en annan, gällande vad hon tyckte om nivån på de buden han fick under sin ensamrätt. Och om att säljarna kände YY sedan tidigare. Men faktum kvarstår: han hade bud på 3 395 000 kr och köparna skulle betala balkongen och YY fick den såld för 3 380 000 kr. Till samma budgivare.

Han gick med på att säga upp uppdraget i förtid så att säljarna kunde dra igång med en försäljning omgående.

#### **UTREDNINGEN**

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

#### **NÄMNDENS BEDÖMNING**

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 huvuddragen 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 svår fångade 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 vill inledningsvis påpeka att YY:s uppfattning att hennes arbete och utlägg "naturligtvis måste täckas", som hon uttryckt det, är missriktad. Ett mäklaruppdrag är som huvudregel ett rent s.k. riskavtal och en Mäklare 2 måste vara medveten om att han eller hon kanske inte får någon provision alls. En Mäklare 2 kan minska sin risk genom att avtala om rätt till ersättning för utlägg, se 23 § 4 st. fastighetsmäklarlagen, men det har YY inte gjort.

NN hade uppdraget fram till omkring den 20 oktober 2019. Den 16 september mottog han ett tidsbegränsat bud om 3 395 000 kr med erbjudande om att köparen skulle bekosta en balkonginglasning för cirka 100 000 kr. NN har oemot sagt uppgett att detta bud, som lämnades av den blivande köparen, avvisades av säljarna. Den 16 och 21 oktober mottog NN bud om 3 395 000 kr respektive 3 445 000 kr med villkor om att säljarna skulle stå kostnaden för balkonginglasningen. Båda dessa bud lämnades av den blivande köparen, som alltså i praktiken sänkte sitt tidigare, tidsbegränsade bud.

Köpekontrakt tecknades den 8 november 2019 med en köpeskillning om 3 380 000 kr. Något villkor om balkonginglasning fanns då inte eftersom säljaren hade annullerat den beställningen.

Balkonginglasningen gör det svårt att jämföra buden rakt av. Det låter sig inte sägas att balkonginglasningen var värd just 100 000 kr för köparen, även om kostnaden uppgick till det beloppet; den kunde vara värd mer eller mindre. Klart är i alla händelser att köpeskillningen inte avvek nämnvärt från de bud som lades under NN:s uppdragstid och att tiden från det att NN avslutade sitt uppdrag och fram till dess att köpekontrakt undertecknades var mycket kort, endast ett par veckor. Nämnden anser därför att NN har rätt till den klart större delen av provisionen.

*Beräkning av beloppet*

NN hade enligt sitt uppdragsavtal rätt till arvode om 49 500 kr, vilket var något lägre än YY:s provision om 50 700 kr. Nämnden kan endast förordna om den lägre provisionen. Av de 49 500 kr anser nämnden att NN har rätt till 39 500 kr. Det beloppet, som inkluderar moms, bör YY betala till NN.

---

På nämndens vägnar:

---

Magnus Melin

#### **INFORMATION**

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, och Per Isberg, fastighetsmäklare. 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.