

Mäklare 1

Mäklare 1

Mäklare 2

Mäklare 2

Saken

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

Nämnden, som anser att Mäklare 1 har rätt till 70 procent av provisionen för förmedlingen av husbåten vid [adress], rekommenderar Mäklare 2 att betala 26 425 kr till Mäklare 1.

YRKANDE M.M.

Mäklare 1 har yrkat att nämnden ska fastställa att han har rätt till 70 procent av provisionen för förmedlingen av en husbåt vid [adress].

Mäklare 2 har bestridit yrkandet och för egen del yrkat att nämnden ska fastställa att han har rätt till hela provisionen.

GRUNDER**Mäklare 1**

Han har anvisat och bearbetat de blivande köparna XX och YY. Under tiden han hade uppdraget hade han följande visningar.

10 februari: Privatvisning.

28 februari: Privatvisning.

7 april: Öppen visning som köparna deltog i.

Sista kontakten han hade med köparna var då uppdraget blev uppsagt den 7 augusti. Under hans uppdragstid lade köparna ett bud på 6 000 000 kr.

Han informerade köparna om [marinans] regler, skatter kring detta samt hänvisade dem till den bankkontakt som de skulle använda, [namn på bank].

Han anser att han har rätt till en del av provisionen. Då hans arbetsinsats varit avsevärt större än Mäklare 2:s när det gällde att få köparen att köpa, anser han att hans insats motsvarar 70 procent av arvudet.

Mäklare 2 har, enligt den informationen han fått, varken efterfrågat anvisade spekulanter vid tecknande av uppdragsavtal eller informerat honom om någon av hans spekulanter hade köpt bostaden.

Mäklare 2

Den 14 augusti 2019 tecknade han förmedlingsuppdrag. Säljaren informerade honom om att hade anlitat en mäklare tidigare, men då han hade förberett avtal när han kom till intaget var det tyvärr förtryckt att så inte var fallet. Han missade att ändra det, vilket han beklagar. Det skulle dock aldrig drabba säljaren eftersom han är medveten om att en säljare inte ska drabbas av dubbla provisionsanspråk och så har inte heller skett i det här fallet.

Han hade öppna visningar den 1-2 september och den 8 september samt fem privatvisningar under perioden den 9-25 september. Den 25 september 2019 såldes objektet för 6 275 000 kr efter ganska omfattande förhandlingar som leddes av honom.

Mäklare 1 genomförde enligt egen utsago två visningar under februari och en visning under april. Därefter verkar inte några ytterligare kontakter ha förekommit mellan Mäklare 1 och den blivande köparen förrän den dag då uppdraget sades upp av säljaren, den 7 augusti 2019. Det framgår dock inte vad dessa kontakter bestod i. Mäklare 1 har angett att den blivande köparen lade ett bud om 6 100 000

kr¹ under hans uppdragstid, men det framgår inte när under uppdragstiden som detta bud lades.

Det är ostridigt att köparen har anvisats av Mäklare 1 men han menar att det brister i orsakssambandet mellan anvisningen och det avtal som senare kom till stånd genom hans försorg. Med orsakssamband menas ju att avtalet ska ha kommit till stånd som en följd av mäklarens verksamhet och han menar att avtalet som till slut landade på 6 275 000 kr kom till stånd genom hans verksamhet, hans förhandlingar och hans visningar och inte genom Mäklare 1:s arbete.

När han fick uppdraget i mitten av augusti genomförde han relativt många visningar under en ganska kort och intensiv period. De blivande köparna visade intresse för objektet och genom hans arbete och förhandlingar enades parterna till slut om en köpeskilling om 6 275 000 kr. Det ska jämföras med det bud som Mäklare 1 fick in på 6 100 000 kr och där parterna uppenbarligen inte lyckades enas om en affär. Det är otvetydigt så att hans arbete har haft störst inverkan på att parterna till slut enades om villkoren för affären.

Mäklare 1 har genmält:

En uppsägning av uppdragsavtalet är förenat med tio dagars uppsägningstid. Mäklare 2 har inte bara skrivit i avtalet att säljaren inte tidigare har anlitat en mäklare och underlåtit att begära in en spekulantlista från honom, utan även tecknat uppdragsavtalet med säljaren då uppsägningstiden inte hade gått ut. Hans uppdrag sades upp den 7 augusti och då gällde uppdraget fram till den 17 augusti.

Det Mäklare 2 nämner angående visningar antar han är alla visningar, inte bara till spekulanten som köpte.

Hans visningar för spekulanten som köpte husbåten ägde rum den 10 och 28 februari samt den 7 april.

Även om det inte är relevant hur många gånger de har visat husbåten för andra spekulanter, vill han bara nämna utöver de nämnda tre tillfällena har han visat husbåten vid tio tillfällen. Det visar att han har arbetat aktivt i sex månader för att få ihop affären. Men det som faktiskt har betydelse här är vid hur många tillfällen spekulanten som köpte husbåten har närvarat, inte hur många gånger man totalt har visat husbåten.

¹ 6 000 000 kr enligt Mäklare 1, nämndens anmärkning.

Under hela perioden har han haft väldigt nära kontakt med spekulanten i fråga, t.ex. hjälpt honom med bankkontakt för finansiering samt allmänna frågor kring husbåtsprocessen. Om han inte hade visat husbåten för spekulanten den 10 februari och öppnat upp deras intresse för objektet, skulle affären troligtvis inte ha genomförts.

UTREDNINGEN

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

NÄMNDENS BEDÖMNING

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 huvudregeln 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 ta till 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

Husbåten såldes drygt en månad efter det att Mäklare 2 hade övertagit uppdraget. Det är en ganska kort tid, inte minst med beaktande av det något ovanliga förmedlingsobjektet. Det talar för Mäklare 1.

För Mäklare 1 talar vidare att han, enligt vad han uppgett, höll tre visningar för de blivande köparna och då diskuterade de frågor som uppkommer vid köp av husbåt.

För Mäklare 2 talar i viss mån att priset bestämdes till 6 275 000 kr, att jämföra med budet om 6 000 000 kr som de blivande köparna lade under Mäklare 1:s uppdragstid.

Nämnden anser att Mäklare 1 verksamhet har haft störst inverkan på köpet och att han har rätt till i vart fall 70 procent av provisionen. Hans yrkande ska därför bifallas.

Beräkning av beloppet

Enligt Mäklare 1:s uppdragsavtal uppgick provisionen till två procent av köpeskillingen, eller 125 500 kr ($6\,275\,000 \times 0,02$). Mäklare 2:s arvode uppgick till 37 750 kr. Nämnden kan endast besluta om det lägre beloppet, det vill säga 37 750 kr. Av det beloppet bör Mäklare 2 betala 70 procent till Mäklare 1, eller 26 425 kr. Beloppet inkluderar moms. För resterande del av provisionen är Mäklare 1 hänvisad att vända sig mot säljaren.

Övrigt

Även om det saknar betydelse för hur provisionen ska fördelas mäklarna emellan, vill nämnden ändå påpeka att Mäklare 2:s köpekontrakt innehöll en del brister. Dels innehöll det sådant som uppenbart var irrelevant, exempelvis bestämmelser om lagfart samt garantier om att husbåten inte belastades av servitut eller ledningsrätter, dels hanterade det inte frågan om det båtplatsavtal som nämnden utgår från att köparna skulle överta.

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.