

**Mäklare 1**

Mäklare 1

**Mäklare 2**

Mäklare 2

**Saken**

Konkurrerande provisionsanspråk

---

**BESLUT**

Nämnden rekommenderar Mäklare 2 att betala 30 000 kr till Mäklare 1.

---

**YRKANDE M.M.**

Mäklare 1 har yrkat att nämnden ska fastställa att han har rätt till hela provisionen för försäljningen av bostadsrättslägenheten nr XX i Bostadsrättsföreningen.

Mäklare 2 har bestridit yrkandet, men medgett att Mäklare 1 har rätt till 30 000 kr av provisionen.

**GRUNDER****Mäklare 1**

Den 7 maj 2018 fick han ett förmedlingsuppdrag avseende bostadsrätten till en lägenhet på YY-vägen i Stockholm. Säljarna hade köpt lägenheten för 5 000 000 kr och han sa att det kunde bli tufft att nå den prisbilden, men att han gärna gjorde ett försök.

De nådde inte upp till den önskade nivån, så säljarna pausade försäljningen. Säljarna hade inte köpt någon ersättningsbostad än, men de letade hus och behövde ha maximalt betalt; de ville inte göra förlust.

I början av år 2020 tog han kontakt med säljarna igen och informerade om att det hade sålts en lägenhet i samma port och att det kändes som att de med lite tur kunde nå det önskade priset.

Han lade ut lägenheten som ett "kommande" objekt under en tid och sedan hade han visningar. Det kom några spekulanter som han hade enskilda visningar för på grund av Corona-smittan. En kund, Spekulanten, var intresserad. Spekulanten bodde i området och skulle separera. Spekulanten hade två barn så lägenheten skulle passa honom bra, men prisbilden var något hög.

Han förhandlade fram och tillbaka med säljarna, som till slut kände att 4 795 000 kr var ett pris de kunde acceptera för att skriva kontrakt med Spekulanten. Spekulanten ville inte gå så högt, men i sista samtalet sa han, Spekulanten, att han skulle fundera.

Säljarna ville att de skulle gå ut igen senare, eventuellt i juni och han nämnde då i mejl att Spekulanten skulle fundera och eventuellt höra av sig om han ändrade sig och kunde möta säljarnas önskemål om pris. Han skrev till säljarna att han gärna fortsatte hjälpa dem med försäljningen. "Vad bra tack" blev svaret.

Han frågade en av säljarna, Säljare 1, när i juni hon ville gå ut igen för att anpassa marknadsföringen till detta datum för visning. Säljare 1 svarade att hennes svåggers kusin var mäklare och eventuellt hade en köpare på lägenheten.

Det här hände i mitten på maj 2020. Det Säljare 1 inte skrev var att de hade lämnat ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt till Mäklare 2 den 26 april, det vill säga samtidigt som han hade sina sista kontakter med Spekulanten.

Han blev misstänksam och fick på sin sms-förfrågan till Spekulanten som svar att denne köpt den aktuella lägenheten.

I Mäklare 2 uppdragsavtal har säljaren angett att de inte haft uppdrag med annan mäklare. Han har fått dubbla budskap av Mäklare 2 här. Dels att Mäklare 2 trodde att allt var avslutat gällande uppdraget mellan honom och uppdragsgivarna, dels att han, Mäklare 2, inte visste att han, Mäklare 1, var inkopplad i uppdraget med uppdragsgivaren.

Han har anvisat köparen samt genomfört visningar och förhandlingar. Affären har gjorts i nära anslutning till dessa visningar och förhandlingar.

## Mäklare 2

Den 26 april blev han kontaktad av säljarna som bad honom om hjälp med att sälja deras bostad. Den 29 april skrev de uppdragsavtal.

Han har varit verksam i området under lång tid och träffat på de flesta spekulanterna som rör sig i området. Den 25 april träffade han på den aktuella spekulanten, Spekulanten, på en annan visning han hade.

Spekulanten uppgav att han var intresserad av att köpa en bostad i området och den 28 april visade han Spekulanten flera olika bostäder för att se om han ville köpa någon av dessa. På något sätt kom de in YY-vägen och Spekulanten berättade då att han var intresserad av den bostaden. Dagen efter skrev han förmedlingsuppdrag på YY-vägen och naturligtvis kontaktade han Spekulanten omedelbart eftersom han visste att Spekulanten var intresserad av den aktuella bostaden.

Spekulanten tittade på bostaden och de skrev köpekontrakt på 4 750 000 kr med tillträde den 5 juni 2020. Kontraktet skrevs under hans ensamrättstid.

Säljarna berättade för honom att de hade haft ett förmedlingsuppdrag med en annan mäklare sedan 2018, men att den mäklaren inte hade fått deras bostad såld. De berättade att de den 25 april meddelade den andre mäklaren att de ville ta bort annonsen och säga upp uppdraget.

Säljarna hade som sagt haft bostaden till salu av och till sedan 2018 och den senaste gången bostaden visades var den 24 mars. Den 27 april meddelade den andre mäklaren, Mäklare 1, att han skulle skicka över mäklarjournal och spekulantlista, vilket talar för att Mäklare 1 var medveten om att säljarna hade sagt upp förmedlingsuppdraget.

Den 13 maj erhöll säljarna en journal och en spekulantlista, där Spekulanten stod med, från Mäklare 1. Det var nästan två veckor efter det att han hade skrivit kontrakt med Spekulanten. Två dagar senare, den 15 maj, fick han ett mejl från den ekonomiska förvaltaren som sa att Mäklare 1 hade stoppat medlemskapsansökan hos dem.

Den 18 maj översände Mäklare 1 en faktura till säljaren avseende arvodet eftersom lägenheten hade sålts till en, som Mäklare 1 påstod, anvisad spekulant.

Han kontaktade då Mäklare 1 för att reda ut det hela, eftersom han inte hade vetskap om att Mäklare 1 ansåg att han hade anvisat Spekulanten. De kom överens om att de skulle dela på provisionen eftersom situationen var som den var. En vecka senare, den 27 maj, fick han en faktura på 75 procent av arvodet som han bestred eftersom de hade kommit överens om att dela på arvodet.

Eftersom han är medlem i Mäklarsamfundet är det en självklarhet att han förhåller sig till deras etiska riktlinjer som säger att en säljare aldrig ska behöva drabbas av dubbla provisioner, även om det är säljaren som har agerat felaktigt. Det är upp till mäklarna att lösa den uppkomna situationen, vilket han trodde att de hade gjort genom att de kom överens om att dela på arvodet.

Enligt uppgift från säljarna hade Mäklare 1 vid flertal gånger försökt att få bostaden såld utan att lyckas. Mäklare 1 hade också försökt förmå säljarna att acceptera ett lägre bud än vad de kunde acceptera, vilket de informerade honom om. Enligt uppgift från Spekulanten nu i efterhand hade han lagt ett bud på 4 670 000 kr tidigare, så han lyckades förmå honom att lägga cirka 100 000 kr mer så att det till slut blev en affär.

Han kan vidgå att Mäklare 1 kan anses ha anvisat Spekulanten, detta eftersom Spekulanten uppenbarligen hade fått vetskap om bostaden via Mäklare 1. Om han hade haft vetskap om det så hade han självklart undantagit honom från sin ensamrätt, men informationen om att Spekulanten hade tittat på bostaden hos Mäklare 1 kom som sagt till hans kännedom nästan två veckor efter skrivet kontrakt. För att anvisningskravet ska vara uppfyllt krävs dock att säljaren insåg eller borde ha insett att Spekulanten var anvisad av Mäklare 1 och det är han osäker på eftersom spekulantlistan som sagt kom till säljaren och honom nästan två veckor efter skrivet kontrakt.

Däremot så anser han att det brister i orsakssambandet. Han anser att det är han som har sett till så att Spekulanten verkligen köpte bostaden och till ett väsentligen högre pris än vad Mäklare 1 hade lyckats förhandla fram. Uppdraget sades i och för sig upp strax innan han tecknade ett nytt uppdragsavtal, men den senaste förmedlingsåtgärden Mäklare 1 vidtog var den 25 april.

Det var han som medverkade till förhandlingar mellan Spekulanten och säljarna och det var som ett resultat av dessa förhandlingar som Spekulanten erbjöd just det pris han till slut köpte för.

Han har full förståelse för att Mäklare 1 vill ha del av provisionen. Varken han eller säljaren hade vetskap om att Mäklare 1 ansåg att han hade anvisat Spekulan-

ten eftersom någon spekulantlista inte uppvisades för säljarna förrän långt senare. Vid en samlad bedömning erbjöd han sig därför att dela arvodet med Mäklare 1, vilket först accepterades av Mäklare 1 men som denne sedan tog tillbaka genom översändandet av fakturan på 75 procent av arvodet. Hans erbjudande om att dela på arvodet kvarstår fortfarande.

#### **Mäklare 1 har bland annat genmält följande:**

Det stämmer att han och Mäklare 2 först träffade en överenskommelse om att de skulle dela på arvodet med 50/50. Det skedde efter ett samtal där Mäklare 2 nämnde att han och säljaren hade haft ett avtal under "en längre tid". När han frågade hur lång tid, fick han till svar "ca 2 månader", vilket var en missvisande uppgift. Av Mäklare 2:s uppdragsavtal framgår att det ingicks när han slutförhandlade med av honom anvisad kund. Därför tycker han inte längre att det är rätt att de skall dela på arvodet. Han anser att de träffade överenskommelsen på fel grunder.

Han kunde tänka sig att göra en fördelning av arvodet eftersom Mäklare 2 gjorde vissa delar av affären, men då krävs att alla är korrekta mot varandra och inte får med vilseledande information eller osanningar.

Det stämmer att han tog kontakt med förvaltaren för att få bekräftat att det var den av honom anvisade kunden som köpt lägenheten.

#### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat de båda mäklarnas uppdragsavtal, köpekontraktet, ett mejl från bostadsrättsföreningens förvaltare till Mäklare 2 samt en mejlkorrespondens mellan de båda mäklarna den 20 maj 2020 med följande innehåll.

Mäklare 1:

"Hej [Mäklare 2],

Har du fått något återkoppling från dina chefer gällande [YY-vägen]?"

Mäklare 2:

”Hej [Mäklare 1]

Har faktiskt nu fått svar från dom och eftersom vi och den ni är medlemmar av Mäklarsamfundet ska vi förhålla oss till deras etiska regler som säger att en säljare aldrig ska drabbas av dubbla provisioner.

Så dom föreslog att vi skulle dela på den provisionen.”

Mäklare 1:

”Hej [Mäklare 2],

Det kan låta som en bra lösning.

Vad har ni för arvode på den, vad är det vi delar på.

Kan du skicka en kopia på av er underskrivet förmedlingsuppdrag?”

Mäklare 2:

”Tog 60 000 i arvode så de blir 30 var.

Är inte i kontoret för att fixa FU, behövs den ändå eller vill ni bara skicka en faktura på 30 till [mäklarföretaget]?”

Mäklare 1:

”Skicka en kopia på det när du är inne samt komplett faktureringsadress så ordnar vi det, tack”

I ett mejl den 15 maj skrev bostadsrättsföreningens förvaltare följande till Mäklare 2.

”[Adress] med säljare [Säljaren].

En annan mäklare har kontaktat oss om den här överlåtelsen. Vi har fått signaler om att denna överlåtelsen är felaktigt utförd.

Därför kommer vi att pausa den tills ni har löst situationen. Återkoppla till oss så snart ni har kommit överens så avslutar vi registreringen.

Om det visar sig att överlåtelsen är felaktig behöver vi få in korrekta handlingar innan vi kan göra klart ärendet.

Mejl till den mäklare som hört av sig är [mejladress]

Vi har lämnat ut din mejladress till honom, så att ni kan få kontakt.

Han har skickat ett förmedlingsuppdrag från 2018 till oss och begär mäklarbild.

Vi har inte lämnat ut några konkreta uppgifter till honom som gäller ärendet.”

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *God mäklarsed vid konkurrerande provisionsanspråk*

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.

Av utredningen framgår att Mäklare 2 den 29 april 2020 tecknade ett förmedlingsuppdrag som gällde med ensamrätt från den 26 april 2020 (det vill säga tre dagar *innan* det undertecknades) till den 25 juli 2020. Köpekontrakt tecknades den 29 april 2020 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 den 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.

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 av Mäklare 1, 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.

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. Det är inte tillräckligt att Mäklare 2 frågar säljaren om uppdraget har upphört utan det måste Mäklare 2 själv kontrollera.

#### *Bedömningen i detta fall*

Av den mejlkorrespondens mellan Mäklare 1 och Mäklare 2 som refererats ovan under rubriken "Utredningen", framgår att de båda mäklarna kom överens om att dela på provisionen med 30 000 kr vardera. Det är dessutom ostridigt att de kom överens om detta.

Det som Mäklare 1 har anfört innebär inte att överenskommelsen är ogiltig eller ska jämkas.

Det sagda innebär att Mäklare 2 ska rekommenderas att betala 30 000 kr till Mäklare 1 enligt sitt medgivande. Det innebär också att det saknas anledning att ta ställning till frågan om orsakssamband m.m.

#### *Övrigt*

Av utredningen framgår att Mäklare 2 begick flera fel.

- Enligt vad Mäklare 2 själv uppgett visste han att säljarna tidigare hade anlitat en annan mäklare, men trots det angavs det i uppdragsavtalet att ingen annan mäklare hade anlitats.
- Mäklare 2 undantog inte tidigare spekulanter från sin ensamrätt, vare sig genom att be Mäklare 1 om en spekulantlista eller genom att generellt undanta tidigare anvisade spekulanter.



- Mäklare 2 påbörjade förmedlingsuppdraget redan innan han hade ett skriftligt uppdragsavtal; han har ju själv uppgett att han redan den 28 april 2020 berättade för Spekulanten om den aktuella lägenheten. Agerandet strider mot 9 § fastighetsmäklarlagen.
- Enligt uppdragsavtalet började ensamrätten löpa redan den 26 april 2020, tre dagar innan det fanns ett skriftligt uppdragsavtal undertecknat. Förutom att det strider mot 9 § fastighetsmäklarlagen, kunde någon ensamrätt inte göras gällande mot säljarna förrän den 29 april 2020.

Även Mäklare 1 förefaller ha begått ett fel, och i så fall ett allvarligt sådant. Av mejlet från föreningens förvaltare, som refererats ovan under rubriken "Utredningen", framgår att förvaltaren efter kontakten med Mäklare 1 fick uppfattningen att överlåtelsen kunde vara "felaktigt utförd". Det får inte förekomma att en mäklare för egna syften försöker äventyra eller försvåra en affär mellan köpare och säljare.

Nämnden nämner detta endast för parternas kännedom. Någon betydelse för hur provisionen ska fördelas har det inte.

---

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 Ann-Christine Enqvist, 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.