

**Mäklare 1**

NN

**Mäklare 2**

YY

**Saken**

Konkurrerande provisionsanspråk

---

**BESLUT**

Nämnden rekommenderar YY att betala 56 000 kr till NN.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att nämnden ska förklara att hon har rätt till hela provisionen för förmedlingen av fastigheten Objektet.

YY har bestridit yrkandet och, som det får förstås, för egen del yrkat att nämnden ska förklara att hon har rätt till hela provisionen.

**GRUNDER****NN**

Hon anvisade och förhandlade med den blivande köparen under sin uppdragstid samt lämnade uppgift till säljaren om spekulanten. Hon informerade också säljaren om att hon kunde ha rätt till provision efter avslutat uppdrag.

Uppdragsavtalet tecknades den 23 maj 2019 med utgångspris 16 900 000 kr. Bud inkom under uppdragstiden på 13 000 000 kr och den blivande köparen ("Köparen"), kontaktade henne den 14 januari 2020. Hon lämnade information om Objektet och affärsläget samt svarade på byggnadstekniska frågor. Köparen önskade visning och de planerade för detta så snart det skulle vara möjligt.

Den 22 januari 2020 sade säljaren upp förmedlingsuppdraget. Uppsägningen innehöll även en begäran från säljaren om avstående från eventuell framtida provision oavsett blivande köpare, vilket hon inte accepterade. De blev överens om att uppdraget skulle avslutas den 1 februari 2020. Säljaren vägrade att visa Objektet för spekulanten Köparen under tiden fram till uppdragets slutdag.

Den 30 januari 2020 annonserades fastigheten av YY med visning den 1 februari 2020. Den 3 mars 2020 tecknades köpekontrakt med Köparen med en köpeskilling på 14 000 000 kr.

## YY

Hon blev kontaktad av säljaren som ville att hon genast skulle ta över förmedlingsprocessen. Anledningen var att hon tidigare varit kontakt med säljaren kring ett eventuellt uppdrag och att hon förmedlade grannfastigheten; säljaren hoppades på att hon skulle få spekulanterna på grannfastigheten att bli intresserade. Eftersom säljaren snabbt ville komma ut med fastigheten, samt att NN ensamrättstid löpt ut, startade de relativt omgående förmedlingsprocessen.

De tecknade förmedlingsavtal den 27 januari med en uppdragsperiod om tre månader med möjlighet till förlängning. Ensamrättsperioden avtalades att först börja efter det att uppsägningsperioden avslutats med NN, det vill säga från och med 2 februari 2020. Även spekulantlista från tidigare uppdrag beaktades.

Samtliga händelser som ledde till ett avslut i den aktuella affären inträffade under hennes ensamrättstid.

Köparen var spekulant på grannfastigheten. Första kontakten kring grannfastigheten var den 23 januari. I samband med deras kontakter dagarna därefter bestämdes att de skulle finna tid för visning. Under denna tid publicerade hon även den i ärendet aktuella fastigheten. Köparen meddelade att han i samband med sitt besök på grannfastigheten även ville titta på Objektet. Vid tidpunkten för visningsbokningen fanns ingen information om tidigare spekulanter. Visning av grannfastigheten och Objektet genomfördes med Köparen den 2 februari. Vid

visningstillfället meddelade Köparen att han varit i kontakt med den tidigare mäklaren NN och fått svar på några frågor om byggnaden.

På kvällen den 2 februari fick hon spekulantlistan från säljaren. Tyvärr går det inte att utläsa tidpunkter för anvisningar samt i vilken grad NN utfört förmedling kring Objektet. Det går t ex inte att utläsa vilka som är visningsgäster, budgivare eller annan väsentlig information. Dessutom ifrågasatte säljaren den aktuella listans riktighet, eftersom den innehöll väsentligen fler namn än vad NN uppgav muntligen på fråga från säljaren. Säljaren menade också att listan saknade namn på personer som varit på visning.

Det får anses otvistigt från NN:s dokumentation i ärendet att hon kontaktade samt hade viss begränsad kommunikation med säljaren kring Objektet under hennes avtalstid, dock är kontakten tagen efter det att ensamrättstiden löpt ut. Under samma tidsperiod blev hon själv kontaktad av Köparen och bokade visningar av grannfastigheten och Objektet.

Enligt uppgift från säljaren ska det särskilt noteras att uppsägningen av NN:s uppdrag beslutades gemensamt av säljaren och NN. Bakgrunden var att säljaren inte var nöjd med hur NN hanterade förmedlingsprocessen. Säljaren ansåg inte heller att NN skulle ha rätt till provision eftersom hon inte arbetat aktivt med Objektet och följt upp aktuella kunder på ett sätt som kan anses vara fackmannamässigt. Av samma anledning avvisade säljaren en visningsförfrågan från NN.

Vem eller vilka som lade budet på 13 000 000 kr går inte utläsa, inte heller när budet inkom. Vad hon förstått från säljaren ska budet ha inkommit tidigt under hösten 2019 och från en helt annan spekulant, det vill säga inte från Köparen. Det finns ingen som helst koppling mellan Köparen och budet. Inte heller förhandlade NN med Köparen utan lämnade endast enklare information som inte kan anses ha haft nämnvärd påverkan på att köpet kom till stånd.

Hon, däremot, har genomfört en komplett förmedling innefattande det arbete som är den direkta orsaken till att en försäljning kommit till stånd. Köparen sökte under förmedlingsprocessen kontakt med henne, bokade sin första visning på Objektet, var på visning den 2 februari, fick information och prospekt om förmedlingsobjektet, stämde av kompletterande frågor kring erhållen information, förhandlade om pris/lagt bud, förhandlade om kontraktsvillkor, ingick köpekontrakt den 4 mars samt tillträdde fastigheten den 1 april. Samtliga moment har hon självständigt utfört samt ansvarat för. Ingen av nämnda aktiviteter har NN tidigare utfört eller varit delaktig i.

Det faktum att Köparen kontaktade NN, och hon svarade på enklare frågor i ett tidigt skede (i samband med att man även diskuterade ett annat objekt), kan inte anses ha bidragit i sådan grad att det är en grund för att affären genomfördes. Köparens kontakt med henne var inte beroende av NN:s arbete. Köparen var även helt okänd för henne när han bokade sig på visning för Objektet. Sammantaget anser hon inte att NN:s arbete bidrog till förmedlingens genomförande.

**NN har genmält:**

Under uppdragstiden arbetade hon idogt med kundbearbetning efter att ha lagt ner mycken tid och energi på fotografering och olika annonseringar. Säljaren har hela tiden hållits uppdaterad och alla spekulanter har bearbetats grundligt.

Mycket av det som YY påstår om vad som hänt och vad som sagts, känner hon inte igen och stämmer i vissa fall inte alls, såsom att uppsägningen skulle ha beslutats gemensamt av säljaren och henne.

Köparen kontaktade henne första gången den 14 januari 2020 och anmälde då sitt starka intresse, samtidigt som han hade en del frågor om fastigheten. De hade därefter en dialog kring Objektet och hon sa till säljaren att de borde boka en visning med Köparen omgående så att han därefter kunde lägga bud. Men istället sa säljaren upp hennes förmedlingsuppdrag.

Säljaren krävde i samband med uppsägningen att hon skulle avsäga sig alla eventuella framtida krav på förmedlingsprovision i ärendet. Hon bekräftade omgående mottagandet av uppsägningen, men motsatte sig deras krav och upplyste om att hon kunde vara berättigad till provision om fastigheten såldes till någon av henne anvisad spekulant. Spekulanterna framgick av översänd spekulantlista där Köparen fanns med.

Säljaren gick från denna stund inte med på fler visningar från hennes sida, varför hon aldrig gavs tillfälle att få visa fastigheten för Köparen. Hon fick förklara situationen för Köparen som tyckte det lät märkligt, men att han fick finna sig i säljarens vilja och beslut.

Fastigheten överläts kort därefter till Köparen via YY.

Hon känner sig lurad av säljaren då Köparen är hennes anvisade spekulant och hon nekades chansen att visa honom fastigheten. Istället såldes fastigheten till samma anvisade kund genom en annan mäklare, som fick lov att visa honom fastigheten, förhandla och genomföra en överlåtelse.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, de båda mäklarnas uppdragsavtal, NN:s spekulantlista, säljarens uppsägning av NN:s uppdragsavtal och en mejlkorrespondens mellan köparen och NN.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Inledande anmärkningar*

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. Redogörelsen saknar 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 fastighetsmäklar-sed.

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. fastighetsmäklarlag.

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.

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, 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 förmedlingsupp-

draget, 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.

Av utredningen framgår att YY den 27 januari 2020 tecknade ett förmedlingsuppdrag med tre månaders ensamrätt. Ensamrätten gällde från den 2 februari till den 27 april 2020. Köpekontrakt tecknades den 9 mars 2020 och således inom ensamrättstiden.

Av utredningen framgår vidare YY:s ensamrätt började löpa först sedan NN:s uppdrag (och ensamrätt) hade upphört. Det framgår också att YY undantog tidigare anvisade spekulanter från sin ensamrätt. YY agerade med andra ord helt korrekt i den aktuella situationen.

#### *Orsakssambandet*

Traditionellt har det ansetts att en mäklares primära uppgift är att minska sök- kostnaderna. 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 hylade 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 här för". 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 dis-

kuterat 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 svårfångade 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*

Genom den skriftliga bevisningen är det utrett att NN anvisade köparen och att vissa diskussioner om fastigheten fördes mellan henne och köparen i mitten av januari 2020, dock inga konkreta diskussioner om pris eller andra villkor för köpet.

Köpet ingicks omkring 1,5 månader efter kontakten mellan NN och köparen. Tiden kan varken sägas vara särskilt lång eller särskilt kort. Beträffande villkoren för köpet kan noteras att köpeskillingen uppgick till 14 000 000 kr, att jämföra med NN utgångspris om 16 900 000 kr. Skillnaden är visserligen avsevärd, men å andra sidan framgår det av utredningen att köparen blev intresserad av fastigheten redan under NN uppdragstid, trots det höga utgångspriset.

Att NN antagligen hade kunnat få till stånd en affär med köparen om hon hade fått fortsätta med uppdraget saknar däremot betydelse för frågan hur provisionen ska fördelas. Det är säljaren som bestämmer vilken mäklare han eller hon vill anlita, och en mäklare får bara tillgodoräkna sig sådant som han eller hon faktiskt har utfört.

Vid en sammantagen bedömning anser nämnden att båda mäklarna har bidragit till affären, men att ett visst försteg bör ges åt YY. Provisionen bör fördelas med 60 procent till YY och med 40 procent till NN.

*Beräkning av beloppet*

YY hade enligt sitt uppdragsavtal rätt till provision om en procent av köpeskillingen, vilket var lägre än NN provision om 1,22 procent. Nämnden kan endast besluta om den lägre provisionen, i detta fall 140 000 kr (14 000 000 X 0,01). Av de 140 000 kr anser nämnden att NN har rätt till 56 000 kr. Det beloppet, som inkluderar moms, bör YY betala till NN.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, Konsumentvägledarnas förening, 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.