

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Jur kand M.E.

Vad saken gäller

Rätt till provision

BESLUT

Nämnden fastställer att Mäklaren har rätt till arvode med 3 000 kr.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att nämnden ska fastställa att Mäklaren har rätt till ett arvode om 3 000 kr för förmedlingen av bostadsrätten nr XX i Brf YY.

Mäklaren har motsatt sig NN begäran och för egen del begärt att nämnden ska fastställa att hon har rätt till provision om 52 800 kr.

BAKGRUND

Den 10 juni 2020 anlätades Mäklaren av NN för förmedling av en bostadsrättslägenhet. Enligt uppdragsavtalet hade Mäklaren rätt till en provision om 2,4 procent.

Sedan en köpare väl hade hittats – som kommer att framgå är parterna oense om hur detta gick till – sade NN upp förmedlingsuppdraget.

Bostadsrätten såldes den 19 september 2020, efter det att Mäklarens ensamrättstid hade löpt ut. Köpeskillingen blev 2 200 000 kr.

Vid försäljningen anlätade NN en annan mäklare för ett s.k. skrivuppdrag. För skrivuppdraget betalade NN 22 500 kr.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren endast har rätt till ett arvode om 3 000 kr.

GRUNDER

NN

Han anlätade Mäklaren. Efter ett tag fick en person som han känner ytligt reda på att hans lägenhet skulle säljas. En svåger till spekulanten tog kontakt med Mäklaren och meddelade att spekulanten var mycket intresserad av lägenheten och önskade kontakt. Mäklaren kontaktade aldrig spekulanten, och inte honom heller, utan skickade endast över bilder.

När Mäklaren inte hörde av sig till spekulanten, kontaktade spekulanten honom direkt och meddelade sitt köpintresse.

Nästa dag besökte han mäklarkontoret och träffade Mäklaren. Han meddelade att det fanns en köpare och att han ville diskutera ett försäljningspris. Mäklaren ursäktade sig med att hon inte visste om han ville sälja före visning av lägenheten. Den informationen hade Mäklaren dock fått när de skrev uppdragsavtal samt när de träffades första gången, att han gärna sålde före visning.

Mäklaren sa att hon skulle höra av sig till honom under eftermiddagen. Hon ringde inte under eftermiddagen och inte heller dagen efter. Ytterligare en dag senare skickade han ett mejl där han skrev att han sade upp hennes försäljningsuppdrag. Därefter anlätade han en ny mäklare som skrev ett köpekontrakt.

Han anser att Mäklaren visade försumlighet med att inte återkoppla till dem när en köpare hade visat stort intresse och ville gå vidare med en affär. Mäklaren förhindrade att ett köp skulle komma till stånd. Han var således tvungen att anlita en ny mäklare för att kunna gå vidare och avsluta försäljningen.

Vid tidigare kontakt med Mäklarens mobilsva så har hon inte heller återkopplat. Hon visade honom inte heller bilder på lägenheten, trots att han påminde henne om detta.

Mäklaren skrev i ett mejl att hon hade anvisat köparen, vilket inte stämmer. Köparen fick eftersöka hans telefonnummer på egen hand.

Grunden för yrkandet är försumlighet och yrkandet är att Mäklaren endast ska få ersättning för sin fotografering med 3 000 kr.

Mäklaren

Den 2 juni 2020 träffade hon NN för första gången. Han ville förbereda försäljningen av sin lägenhet våren 2021 med bilder och text. Han byggde ett nytt hus som beräknades vara klart våren 2021.

Den 5 juni 2020 kontaktade hon stylisten som i sin tur bokade ett möte med NN.

Den 10 juni 2020 undertecknade NN förmedlingsuppdraget på hennes kontor. NN ville endast ge henne ensamrättsuppdrag under en tvåmånadersperiod och diskussion uppkom om detta. Hon sa att det spelade ingen roll eftersom ensamrättsperioden skulle börja den 10 juni 2020 och försäljningen skulle inte komma igång förrän i början av 2021, och då hade ensamrättsperioden ändå passerats. Hon gick med på att ensamrättsperioden började den 10 juni 2020 och avslutades den 2 augusti 2020.

Den 28 juli 2020 fotograferades lägenheten enligt stylistens olika förslag.

Den 17 augusti 2020 pratade hon och NN i telefon där han bad henne om en kontakt till en grävfirma. Hon skickade en kontakt på en som hon visste var duktig. I samtalet fick hon ingen känsla av att det var bråttom med bilderna. Snarare tvärtom.

Den 28 augusti 2020 kontaktades hon av den blivande Köparens svåger och svägerska som uppgav att de hjälpte Köparen med att skaffa en ny bostad. Köparen hade nedsatt syn och behövde hjälp. De berättade att de fått höra att hon skulle förmedla en 2:a på Y-gatan 1. Hon visade de nytagna fotografierna på lägenheten

och meddelade samtidigt att försäljningen var tänkt att äga rum i början av 2021. Det passade Köparen bra eftersom hon först skulle sälja sin nuvarande bostad.

På kvällen den 2 september 2020 kontaktades hon direkt av Köparen som återkopplade till sin svåger och svägerska och bad att hon skulle mejla foton på lägenheten som svågern och svägerskan fått se. Hon svarade tidigt dagen därpå dels genom att skicka samtliga foton, dels genom att meddela att hon skulle gå ut med lägenheten under våren 2021. Det är alltså fel, som NN påstår, att hon inte kontaktade Köparen. Det är också fel att NN eftersökte foton på lägenheten. Självklart skulle han fått dem om han frågat efter dem.

Den 7 september 2020 kontaktades hon återigen av Köparen via mejl, där Köparen först tackade för foton – som gjorde henne ännu mera intresserad av lägenheten. Köparen skrev vidare följande:

”Jag måste av praktiska skäl sälja mitt radhus på [Radhusgatan]. På grund av min synnedsättning behöver jag bo i samma område.

[...]

Har inte bråttom, optimalt vore att flytta första mars nästa år (stambyte). Önskar att du meddelar säljarna att det finns en seriös spekulant. Om de är intresserade tror jag att vi kan komma överens.”

Den 7 september 2020 gick hon på semester och var bortrest till den 13 september.

Den 17 september kom NN in på hennes kontor – han hade inte bokat någon tid – och meddelade att han haft en privat visning för Köparen. Hon sa att Köparens svåger och svägerska hade varit i kontakt med henne och att hon skickat foton till Köparen. Hon uppgav vidare att Köparen bekräftat sitt intresse och att hon, Köparen, fått beskedet att det inte skulle bli någon förmedling förrän i vår. Hon uppgav vidare att hon tyckte det var konstigt att Köparen gått direkt till säljaren och inte kontaktat henne, då Köparen fått beskedet att förmedlingen skulle ske under våren och då Köparens svar på det var att det passade henne bra.

Samma dag, den 17 september 2020, mejlade Mäklaren Köparen följande:

”Jag har hört att du redan ringt till mina säljare och fått till en egen visning av lägenheten. Jag hade såklart önskat att detta gått genom mig. Det var i förtroende jag gav ut bilderna.

Men mina säljare ställer sig positiv till en eventuell affär så jag kommer återkomma till dig.”

Den 18 september 2020 sade NN upp förmedlingsuppdraget via mejl enligt följande:

”Säger härmed upp förmedlingsuppdraget på [NN:s bostadsrätt] på grund av att jag hittat en egen köpare, uppdraget avslutas omgående.”

Grunden för uppsägningen skulle enligt detta mejl vara att NN hade hittat en egen kund.

NN skriver att Köparen kontaktade honom direkt eftersom hon, Mäklaren, inte hörde av sig. Trots att Köparen skrivit att hon, Köparen, inte hade bråttom så tog Köparen kontakt med NN som omedelbart högg på henne, Mäklaren, och menade att hon underlåtit att kontakta spekulanten. Var Köparen orolig för något skulle hon naturligtvis ringt henne, Mäklaren, och när Köparen ringde NN direkt, borde NN ha hänvisat till henne.

Inte vid något tillfälle hade det framkommit att NN önskade sälja i förtid utan det hade hela tiden talats om att gå ut med förmedlingen i början av 2021, exempelvis genom att lägga ut objektet på Hemnet. Påståendet att NN påminde henne om att visa bilderna efter fotograferingen är helt fel och saknar all grund. På samma sätt är det med påståendet att hon inte skulle ha återkopplat efter telefonsamtal. Detta är NN:s försök att svartmåla henne, men han kan inte påvisa det på något sätt.

På samma sätt är det med påståendet att hon lovade att höra av sig under eftermiddagen men sedan inte ringde på två dagar. När NN kom in på kontoret hade hon bokat flera visningar och en värdering, så hon sa att hon skulle återkomma dagen därpå så de fick reda ut det hela. Det var ju inte tänkt att förmedlingen skulle påbörjas förrän i början av 2021 och lägenheten fanns varken på Hemnet eller på hennes hemsida.

Redan dagen därpå, 18 september 2020, sa NN upp uppdraget. Den 19 september hade han anlitat en fastighetsmäklare för ett skrivuppdrag. NN nämnde inte för den andra mäklaren att hon haft ett mäklaruppdrag och anvisat köparen.

Samma dag som hon mottog uppsägningen bekräftade hon den skriftligt och skickade med kontaktuppgifter till den anvisade spekulanten Köparen. Vidare förbehöll hon sig rätten till provision om den anvisade spekulanten köpte lägenheten.

Till detta kommer att hon, utöver den skriftliga korrespondensen med NN, även ringde honom. Hon berättade att Köparen var anvisad av henne. Hon informerade också om att hon var besviken över att NN gjorde på det sättet, dagen efter uppsägelsen och översändandet av spekulantlista. Enligt mäklaren som hjälpte till med skrivuppdraget var NN mycket stressad. NN ville att den andra mäklaren skulle komma in och hjälpa till så snart det bara gick. Den andra mäklaren var ute och fiskade, men fick kasta sig in på kontoret.

Hon erbjöd sig ändå att hjälpa till med både avtal och tillträde, både per telefon och senare i skrift. NN ville inte det, trots att hon påpekade flera gånger att hon hade rätt till ersättning om man fastställer att hon anvisat kunden.

För henne är det så tydligt att NN vill komma billigare undan genom att anlita en annan mäklare och enbart betala för en avtalsskrivning. Varför skulle NN annars gå vidare med avtalet hos någon annan än med henne?

NN har erbjudit en ersättning om 3 000 kr avseende fotografering, vilket hon tackat nej till. Hon har erbjudit rabatt på provisionen genom att endast ta arvode på utgångspriset. Nu gäller inte det erbjudandet längre.

NN har i huvudsak tillagt följande:

Det stämmer inte att han ville förbereda en försäljning som skulle äga rum våren 2021. Hemnet-annonseringen skulle börja efter årsskiftet. Han ville först gå ut på Hemnet direkt, men blev övertalad av Mäklaren att inte göra det eftersom det skulle bli svårt att hitta någon som vill köpa direkt och sedan flytta in efter årsskiftet. De kom överens om att skjuta på Hemnet tills efter årsskiftet.

Det stämmer att det inte var bråttom med bilderna, men han påminde Mäklaren om det. Det hade gått en tid och han ville gärna se bilderna. Det är ju också märkligt att Mäklaren först säger att hon inte uppfattade att det var bråttom och senare att bilderna aldrig efterfrågades.

Han vidhåller att Köparen inte fick svar av Mäklaren.

Han besökte mäklarkontoret den 16 september 2020 tillsammans med sin fru för att träffa Mäklaren. Där satt även hennes kolleger i ett kontorslandskap. Anledningen till besöket var att hon inte återkopplat tidigare då han lämnat meddelande, därför var det bäst att göra ett besök på mäklarkontoret.

Grunden för uppsägningen av mäklaruppdraget var att en köpare hade letat sig fram till honom. Köparen är inte anvisad av Mäklaren utan var tvungen att ta kontakt själv.

Köparen fick kännedom om att lägenheten var till salu under en hundpromenad med L.F. och B.J. De hade i sin tur fått reda på det av hans fru AA.

Han avvisar Mäklarens krav på provision pga. försumlighet och hänvisar till att hon inte underlättade ett köp utan endast försvårade det. Hon kontaktade inte honom och berättade att det finns en eventuell köpare. Hon hjälpte inte heller köparen att hitta honom, utan det fick hon klara på egen hand. Det var ju också en bekant som tipsade att lägenheten var till försäljning samt en annan bekant som lämnade information så att säljare och köpare kunnat träffas.

Han redogör nedan för Köparens uppfattning av händelseförloppet.

Den 28 augusti 2020 besökte Köparens svåger, C.H, mäklarkontoret för att besöka sin vän som arbetar där. Vännen var inte på plats, det var däremot Mäklaren. De kom i samspråk och C.H. frågade om det stämde att det fanns en kommande lägenhet på Y-gatan till salu. C.H. berättade att hans svägerska letade ny bostad i detta område och Mäklaren visade de tagna fotografierna. C.H. kommenterade att hans svägerska gärna skulle vilja se fotografierna. Mäklaren respons var att då måste säljarna tillfrågas.

Den 1 september 2020 kontaktade Köparen Mäklaren på telefon, men hon var upptagen och skulle ringa tillbaka. Hon gjorde dock inte det utan bad i stället Köparen att skicka ett mejl. Köparen frågade om det var möjligt att få se bilderna. Mäklaren skickade bilderna till Köparen den 2 september 2020.

Den 7 september 2020 skrev Köparen att hon var mycket intresserad eftersom området var rätt för henne. Köparen bad Mäklaren att kontakta honom, NN, och berätta att det fanns en seriös spekulant på lägenheten. På detta mejl fick Köparen inget svar.

Den 17 september 2020 skickade Mäklaren ett mejl till Köparen och uttryckte sitt missnöje med att hon, Köparen, hade fått kontakt med honom, NN. Mäklaren hade visat bilderna i förtroende, skrev hon. Köparen svarade inte.

Den 24 september 2020 skickade Mäklaren ytterligare ett mejl till Köparen och påstod att hon hade gått bakom ryggen på Mäklaren och för att ha anlitat en stockholmsmäklare. Mäklaren skrev också "jag skulle ha svarat dig tidigare men

affären var ju tänkt till våren så jag trodde att du kunde vänta”. Köparen svarade inte.

Mäklaren har i huvudsak tillagt följande:

Eftersom NN inte visste exakt när det nya huset skulle bli klart, kom de överens om att de skulle ha en avstämning senare under hösten. Men de trodde att tillträdet skulle bli mars 2021. Någon exakt tidsplan var alltså inte satt. Men tanken var att gå ut till försäljning sent januari/ februari 2021 när marknaden återhämtat sig efter jul och nyår. NN var mån om att det skulle bli rätt i tiden för att kunna få så bra betalt som möjligt.

Men det var aldrig aktuellt med annonsering direkt. Att annonsera ut en 2:a 6-8 månader innan själva inflyttningen brukar göra att man tappar kunder. NN kontaktade ju henne för att ”förbereda” sig. Men hon sa att hon skulle försöka hitta en köpare innan, en så kallad förhandsförsäljning, vilket hon också gjorde.

Det är helt riktigt att det inte var någon brådska med bilderna. I det flesta fall ska bostäderna ut till försäljning direkt och då lämnas allt material till säljaren bara någon dag efter fotograferingen. Här hade hon mer tid på sig eftersom det inte var bråttom med försäljningen. Hon ville därför sätta ihop allt, dvs. hela objektsbeskrivningen, för att det skulle se proffsigt ut innan hon skickade den. Men när Köparen hörde av sig och var intresserad så tänkte hon att hon inte ville gå miste om intresset. Hon skickade därför bilder utan text, allt i enlighet med NN:s önskemål.

Den 17 augusti 2020 ringde NN och ville ha uppgifter om en grävare till sitt bygge. Hon ursäktade sig eftersom han ringt henne tidigare då hon inte kunde svara. NN hade sökt henne tidigare på dagen, alternativt dagen innan. Hon försöker alltid svara så snabbt hon bara kan. Men samtalet/kontakten handlade om att NN ville ha kontaktuppgifter till en grävare. Hon tog själv upp i samtalet att bilderna blivit kanonfina och att hon höll på att sätta ihop allt i en objektsbeskrivning. Hon fick ingen känsla i samtalet att det brådska med att se materialet. Fokus låg på grävaren och NN:s pågående bygge. Detta var ju ett samtal som ägde rum långt innan hon hade kontakt med Köparen.

Det kan knappast vara en grund för uppsägning av ett förmedlingsuppdrag att en kund kontaktar säljaren. Säljaren borde väl kontakta mäklaren, i stället för att själv arrangera en visning. Hade NN gjort det, hade han ju fått reda på att hon var på semester. I stället visade NN lägenheten för hennes spekulant i hopp om att kunna utnyttja situationen för att slippa betala mäklarprovision. NN var ju med-

veten om att han hade anlitat en fastighetsmäklare och att Köparen var anvisad av henne.

Det är heller inte riktigt att hon skulle ha lovat att hon skulle återkoppla till NN. Vad var det som skulle återkopplas?

När Köparen tog kontakt med NN var hon anvisad för länge sedan av henne.

Det framkommer inte hur Köparen visste att C.H. var på hennes mäklarbyrå och att C.H. och hon samtalade om en lägenhet eller att hennes respons var att hon måste fråga säljaren. Köparen var ju inte närvarande så detta måste vara NN egen uppfattning som framförs.

Köparen och C.H. hade genom sin "vän" L.E, som är kollega med henne, fått veta att hon hade en kommande försäljning i föreningen. De var till henne de kom för att fråga om bostaden, inte till L.E. Det stämmer inte heller att hon sa att hon måste fråga säljaren eftersom NN hade nämnt för henne att om hon hittade någon köpare så kunde det vara intressant att sälja innan visning. Allt var ju liksom på gång att förberedas, så att lägenheten skulle säljas var ingen hemlighet. Men hon ville såklart att kunden ifråga skulle kontakta henne och inte gå genom kompisar/släktingar. Hon bad dem att be Köparen ta kontakt med henne.

Hon fick ett mejl från Köparen den 2 september 2020, där Köparen frågade efter fotografierna. Dessa skickade hon så snart hon kunde. Något telefonsamtal den 1 september 2020 fick hon inte från Köparen. Hon och Köparen har inte talat om något medgivande från säljaren.

Den 7 september 2020 skrev Köparen ett mejl till henne där hon meddelade att hon var mycket intresserad av lägenheten. Svaret uteblev eftersom hon åkt utomlands på semester under en vecka. Lägenheten låg ju inte ute till försäljning och Köparen visste ju att den skulle saluföras först efter nyåret.

Det var hon som visade lägenheten för C.H. Köparen fick se lägenheten för första gången på de fotografier som hon skickade. Att Köparen skulle fått kännedom att lägenheten var till salu av L.F. och B.J, som i sin tur skulle fått reda på detta genom AA, är en efterhandskonstruktion.

Nämnden riktade följande föreläggande till parterna:

"Nämnden har fortfarande inte helt klart för sig hur parterna menar att [Köparen] fick veta att bostadsrätten var till salu. Som nämnden uppfattat det menar parterna följande.

[NN]: Hans hustru [AA] berättade det för L.F. och B.J. De berättade det i sin tur för [Köparen].

[Mäklaren]: Hennes kollega L.E. berättade det för C.H. Han berättade det i sin tur för [Köparen].

[NN] och [Mäklaren] bör ange om nämnden har uppfattat deras ståndpunkter riktigt. Parterna ges också möjlighet att yttra sig och åberopa eventuell bevisning i den aktuella frågan.”

Mäklaren besvarade nämndens föreläggande enligt följande:

Hon hade ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt från den 10 juni 2020 till den 2 augusti 2020. Därefter löper det tillsvidare med tio dagars uppsägningstid. NN undantog inte någon spekulant när han gav henne uppdraget. Uppdraget sades skriftligen, via mejl, upp den 18 september 2020 av NN. Hon ringde omgående upp NN och sa att om det var Köparen som skulle köpa var det hennes kund och att hon hade rätt till arvode. Hon sa vidare att hon kunde upprätta avtalet och att de kunde hitta en lösning, men NN tackade nej till detta.

Bekräftelse på uppsägningen, tillsammans med en spekulantlista innehållande endast Köparens namn, skickades samma dag per mejl till NN. Dagen därpå, den 19 september, hade NN anlitat en annan mäklare för ett s.k. skrivuppdrag. NN meddelade inte den mäklaren att han hade fått en spekulantlista och en bekräftelse på uppsägningen.

Hon har i tidigare inlagor enbart skrivit om C.H:s kontakt med hennes kollega L.E. Men nu när hon och hennes ombud har gått igenom ärendet noggrant, visar det sig att det finns mer att belysa.

Hon och L.E. berättade alltid för varandra när de fått ett uppdrag, vad det var för sorts objekt, för att de skulle kunna hjälpa varandra med kunder och tips. Så skedde även denna gång, genast efter intaget den 10 juni.

Till detta kommer att Köparen hade lämnat sin bostad till förmedling till en annan mäklarbyrås mäklare. Denne kom förbi hennes, Mäklarens, kontor i mitten av juli och sökte henne, men träffade bara hennes mäklarassistent. Mäklaren som förmedlade Köparens bostad skulle återkomma per telefon, vilket han gjorde den 28 juli och talade in ett meddelande på hennes telefonsvarare. I detta uppgav att han ringde för en kunds räkning som i sin tur hört av några väninnor (kanske L.F. och B.J.) att hon, Mäklaren, skulle fotografera en tvåa på Y-gatan. Hon ringde därför upp Köparens mäklare och berättade för honom om bostaden, storleken, bal-

kongens läge (som var viktig för Köparen, ungefärligt pris, tidpunkt för försäljning, tänkt tillträdesdag m.m.) Alla dessa uppgifter vidarebefordrade Köparens mäklare till Köparen. Hon, Mäklaren, sa till Köparens mäklare att Köparen själv kunde återkomma om det fanns ett intresse. Detta var alltså under ensamrättstiden. Den 1 september tog Köparen tog kontakt med henne, och hon svarade den 2 september genom att skicka bilderna på lägenheten. Köparen tackade för bilderna den 7 september i ett mejl där hon bad att hon, Mäklaren, skulle kontakta säljaren och meddela att det finns en seriös spekulant, men då hade hon redan åkt på semester i en vecka.

När Köparen inte omedelbart fick kontakt med henne, tog hon, Köparen, kontakt med NN. Han borde då ha insett att kunden kom till honom via den fastighetsmäklare han anlitat. En så kallad indirekt anvisning. Oavsett om han förstod det just då eller inte, stod det ju klart när han den 17 september kom in på hennes kontor. NN sa då att han haft en egen visning. Hon frågade om det var Köparen och NN svarade ja.

Hon kontaktade NN även efter uppsägningen och han fick då en spekulantlista. NN hade då anledning att åtminstone misstänka att kunden var anvisad av mäklaren, jfr NJA 1941 s. 495. I stället för att anlita en ny fastighetsmäklare för ett skrivuppdrag, borde NN åtminstone undersökt saken. NN:s agerande visar på att han var i ond tro. Han skall inse, eller åtminstone ha bort inse, att spekulanten var anvisad av mäklaren, se NJA 2015 s. 918 (p. 10, p. 12 och p. 16).

Hon och Köparen kommunicerade via mejl under tiden före tillträdet. NN ville ha tillträdet i mars och Köparen tyckte att den tiden passade bra, helst den 1 mars, eftersom Köparen skulle sälja sin nuvarande bostad. Det var med denna kunskap som hon, Mäklaren, tog semester en vecka och inte skyndade på förmedlingen. Det fanns gott om tid att förhandla fram ett avtal mellan parterna.

Hon anser att det finns ett orsakssamband mellan hennes arbete och uppdrag och det slutliga avtalet, trots att det inte var hon som upprättade detta. Tiden mellan uppsägning och kontrakt var en dag. Tiden var synnerligen kort mellan uppsägning och kontrakt. Eller uttryckt på annat sätt: så kort att Köparen omedelbart accepterade köpevillkoren; någon förhandling var det inte tal om.

NN tackade som nämnts nej till hennes erbjudande att ta fram köpehandlingarna utan anlitate i stället en ny mäklare för ett skrivuppdrag. NN såg sin chans att slippa betala mäklarprovision och endast betala för ett skrivuppdrag.

I praxis har antagits att en förutsättning för att en fastighetsmäklare ska få provision är att det föreligger ett orsakssamband mellan mäklarens verksamhet och det ingångna köpeavtalet, (se SOU 1981:102 s. 132 ff. och s. 293 ff. samt Nils Beckman, Rättspraxis om mäklarprovision, SvJT 1970 s 613 ff.). Om, som normalt är fallet, endast en mäklare har medverkat och avtalet har slutits med den anvisade spekulanten, torde man som regel kunna presumera ett sådant orsakssamband som medför rätt till provision. Detta framgår av NJA 1975 s.748 och NJA 1985 s. 219. Just så var det i detta ärende. Att det är en mäklare som anlitas för ett skrivuppsdrag förändrar inte bilden av att man kan presumera ett sådan orsakssamband som anges ovan.

NN besvarade nämndens föreläggande enligt följande:

Köparen fick reda på att bostadsrätten var till salu genom L.F. och B.J.

För att bringa ytterligare klarhet i detta inger han ett mejl från Köparen. När Köparen i mejlet skriver "tips från en bekant" var det B.J. och L.F. som hon menade. Hon nämner också en "annan bekant" och då var det Å.S. som hon avsåg. Å.S. överlämnade telefonnummer till Köparen.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, uppdragsavtalet, en inspelning av ett telefonmeddelande från Köparens mäklare till den anmälda Mäklaren och en del mejlkorrespondens.

I ett mejl den 28 oktober 2020 skrev NN bland annat följande till Köparen.

"Jag vore tacksam om du kunde svara på detta.

Hur fick du från första början reda på att lägenheten var till försäljning?

Var det en person i bekantskapskretsen som tipsade dig om att den var till försäljning?

Samt ytterligare en annan person som gav dig vårt telefonnummer."

I mejl den 29 oktober 2020 svarade Köparen följande.

"De flesta i min bekantsskapskrets visste att jag letade bostad i detta område .

Eftersom det är ont om objekt i detta område bad jag mina bekanta hålla ögon o öron öppna.

Tips från en bekant om en lägenhet på [Y-gatan] som skulle säljas av [Mäklarens mäklarbyrå],

När jag fick det bekräftat tog jag kontakt med [Mäklaren] och bad henne kontakta säljarna.

Fick inget svar.

En annan bekant kommer i samspråk m [AA] och under samtalet lägger min bekant ihop två o två o att jag inte fått kontakt med [Mäklaren]. [AA] ger tillstånd att lämna tel. nr.

Jag tar kontakt”

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om rätt till provision

En grundläggande förutsättning för att en mäklare ska ha rätt till provision är att mäklaren har anvisat köparen. Vad anvisningskravet rent konkret innebär har varit, och är kanske fortfarande, i viss mån oklart.¹ Enligt nämndens mening innebär anvisningskravet dock detta: köparen ska direkt eller indirekt ha fått kännedom om att bostaden var till salu genom mäklarens verksamhet och inte på något annat sätt. Vidare ska säljaren inse, eller åtminstone bort ha insett, att så var fallet.²

Om uppdraget är förenat med ensamrätt, och objektet överläts under ensamrättstiden, bortfaller kravet på anvisning. Den situationen är dock inte aktuell här.

Bedömningen i detta fall

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren inte har rätt till provision. Skälen till det är följande.

Parterna är överens om att bostaden aldrig marknadsfördes på Mäklaren webbplats eller på Hemnet. Köparen kan alltså inte ha fått kännedom om bostaden på det sättet.

¹ Se SOU 1981:102 s. 128, prop. 1983/84:16 s. 46, Nils Beckman i SvJT 1970 s. 605 ff., Magnus Melin i JT 2016–17 s. 151 ff. och rättsfallet RH 2007:48.

² Se rättsfallet NJA 2015 s. 918 (p. 10). Jfr dock Uppsala tingsrätts dom i mål T 1307-19 där mäklaren fick provision trots att köparen inte hade fått kännedom om att köpeobjektet var till salu genom mäklarens verksamhet. Domen har överklagats.

Ingen av parterna har varit särskilt tydliga med hur de anser att Köparen fick kännedom om att bostaden var till salu. Som nämnden uppfattat det har dock följande framkommit.

- Mäklaren anser att det skedde genom att hon berättade om bostaden för sin kollega L.E. Han berättade det för Köparens sväger C.H, som i sin tur berättade det för Köparen.
- NN anser att det skedde genom att hans fru AA berättade om bostaden för sina väninnor L.F. och B.J. De berättade det i sin tur för sin väninna Köparen.

Nämnden konstaterar att det är Mäklaren som har bevisbördan för att hon anvisade Köparen, se rättsfallet NJA 2015 s. 918 (p. 10). Hon har emellertid inte bevisat sitt påstående om hur anvisningen gick till. Det innebär att nämnden lägger NN:s uppgifter till grund för bedömningen. Med andra ord utgår nämnden från att Köparen inte fick kännedom om att bostaden var till salu genom Mäklarens verksamhet, varken direkt eller indirekt, utan att det skedde på annat sätt.

Nämnden tillägger att det finns en del som talar för att NN:s uppgifter om anvisningen är riktiga. Bland annat får de ett visst stöd av det ingivna telefonmeddelandet från fastighetsmäklaren som förmedlade Köparens bostad. I meddelandet sa han att en av hans kunder (Köparen) hade "hört på ryktesvägar utav några väninnor" att det fanns en lägenhet som Mäklaren stod i begrepp att fotografera och som Köparen eventuellt var intresserad av. Även om det hade varit NN som haft bevisbördan, vilket han alltså inte har, är det möjligt att nämnden hade ansett det bevisat att Köparen inte anvisades av Mäklaren.

Övrigt

I enlighet med sitt medgivande bör NN ersätta Mäklaren med 3 000 kr för fotografering av bostaden.

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 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.