

Mäklare 1

Mäklare 1

Mäklare 2

Mäklare 2

Vad saken gäller

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

Nämnden fastställer att Mäklare 2 har rätt till hela provisionen för förmedlingen av fastigheten Småstad Fastighet 1.

YRKANDE M.M.

Mäklare 2 har begärt att nämnden ska fastställa att han har rätt till hela provisionen för förmedlingen av fastigheten Småstad Fastighet 1.

Mäklare 1 har motsatt sig Mäklare 2:s begäran och för egen del begärt att nämnden ska fastställa att han har rätt till 75 procent av provisionen.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklare 2 har rätt till hela provisionen.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Mäklare 2

Säljaren AA tecknade i september 2016 ett förmedlingsuppdrag med Mäklare 1. Säljaren sade senare upp förmedlingsuppdraget och fick det bekräftat den 30 juni 2017.

Hans förmedlingsuppdrag inleddes den 25 juli 2017. Innan förmedlingsuppdraget tecknades hade han en dialog med Mäklare 1 som krävde en ersättning på 3,5 procent i mäklararvode om fastigheten såldes till de anvisade spekulanter som redovisades vid uppsägningen. Då kravet översteg hans provision, som är tre procent, kunde detta inte accepteras.

När över tre år förflutit av förmedlingsuppdraget, kom en spekulant som tidigare varit spekulant under tiden Mäklare 1 hade objektet till försäljning. Säljaren valde att teckna ett köpekontrakt med denna spekulant den 10 juli 2020

Mäklare 1 har nu fakturerat säljaren en provision om 5,5 procent på den slutliga köpeskillingen 2 200 000 kr. Säljaren har bestridit fakturan.

Mäklare 1

[Mäklare 1 gav in tre separata inlagor som svar på Mäklare 2:s anmälan. Inlagorna var mycket omfattande och överlappade varandra innehållsmässigt. I beslutet återgav nämnden inlagorna i sin helhet, utan redigeringar. I detta anonymiserade beslut har inlagorna inte refererats alls].

Mäklare 2 har i huvudsak tillagt följande:

Han har tagit del av Mäklare 1:s inlaga. Då detta hände innan han hade förmedlingsuppdrag på fastigheten, kan han inte ha någon åsikt om Mäklare 1:s agerande. Vid intaget lämnade säljaren sin version om vad som hänt och det överensstämmer inte med det som anges i Mäklare 1:s inlaga.

När köparen anmälde sitt intresse kontaktade han en jurist på Mäklarsamfundet som menade att eftersom tre år har förflutit sedan förmedlingsuppdraget med Mäklare 1 sades upp, och hans arbetsinsats hade pågått i tre år, borde hela provisionen tillfalla honom.

Mäklarsamfundets jurister hänvisade till tidigare ärenden som FRN behandlat. De kunde inte se att det fanns något ärende där det gått så lång tid som tre år.

Mäklare 1 har bland annat tillagt följande:

Han har inte fått någon redogörelse från Mäklare 2 i vilken omfattning som denne har bidragit till överlåtelsen. Det gör det svårt för honom att bedöma relevant fördelning mellan parterna.

Varken säljaren eller Mäklare 2 kontaktade honom inför försäljningen till en av honom anvisad kund, som dessutom tidigare hade lagt ett högre bud än försäljningssumman och som säljaren då avvisade.

UTREDNINGEN

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

NÄMNDENS BEDÖMNING*Allmänt om konkurrerande provisionsanspråk*

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

Mycket av det arbete som Mäklare 1 uppgett att han lagt ner på förmedlingen saknar betydelse för ärendet. Det arbete som Mäklare 1 kan tillgodoräkna sig i ärendet är sådant som haft betydelse för köparens beslut att köpa fastigheten. Det arbete som Mäklare 1 lagt ner på att bearbeta andra spekulanter har alltså ingen relevans för frågan hur provisionen ska fördelas.

Av Mäklare 1:s redogörelse framgår att de blivande köparna lade bud om 2 300 000 kr i slutet av mars 2017 och att de i månadsskiftet april-maj 2017 avböjde att höja sitt bud.

I juni 2017 blev Mäklare 1:s förmedlingsuppdrag uppsagt. Mäklare 2 tillträdde som ny mäklare i juli 2017. Fastigheten såldes i juli 2020 för 2 200 000 kr.

Det gick alltså mer än tre år från det att Mäklare 1:s uppdrag sades upp och fram till dess att köpekontrakt tecknades. På grund av den långa tiden kan Mäklare 1 inte anses ha bidragit till affären på ett sätt som medför att han har rätt till någon del av provisionen. Hela provisionen bör därför tillfalla Mäklare 2.

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.