

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Advokaten MM

**Vad saken gäller**

Skadestånd och nedsättning av provision

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har begärt att Mäklaren ska betala 1 060 620 kr.

Mäklaren har motsatt sig NN:s krav.

**BAKGRUND**

Den 19 januari 2021 sålde NN bostadsrätten till en lägenhet i Stockholm till YY för 10 250 000 kr och med avtalat tillträde den 19 april 2021. Affären förmedlades av Mäklaren. För sitt arbete fick Mäklaren en provision om 1,5 procent av köpeskillingen, eller 153 750 kr.

I tiden mellan köpekontrakt och tillträde blev Mäklaren kontaktad av AA, som uppgav att han ville köpa bostadsrätten. AA hade tidigare varit med i budgivning- en på bostadsrätten och då lagt ett bud på 8 750 000 kr.

Med anledning av AA:s propå etablerade Mäklaren kontakt mellan AA och YY. AA köpte därefter – den 18 februari 2021 – bostadsrätten för 12 342 000 kr och YY gjorde därmed en vinst på 2 092 000 kr före skatt. Mäklaren fick provision med 0,75 procent av köpeskillingen, eller 92 565 kr. Till grund för provisionen låg ett förmedlingsavtal där förste köparen YY var angiven som Mäklarens uppdragsgi- vare.

I en anmälan till FRN har förste säljaren NN begärt skadestånd och nedsättning av provisionen. Som grund för kravet har han, NN, uppgett att Mäklaren borde ha hänvisat AA till honom och inte till YY. Enligt NN hade han då kunnat förhandla med förste köparen YY om en återgång av köpet mot ersättning och därefter själv sålt bostadsrätten till AA med vinst.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken ”Nämndens bedömning” kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäk- laren inte är ersättningskyldig.

## **VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**

### **NN**

#### *Bakgrund*

Den 14 december 2020 ingick han och Mäklaren ett förmedlingsuppdrag avse- ende en bostadsrättslägenhet på Bostadsgatan 1 i Stockholm.

Den 19 januari 2021 ingicks överlåtelseavtal mellan honom och YY, med tillträde planerat till den 19 april 2021. Köpeskillingen bestämdes till 10 250 000 kr.

Överlåtelsens giltighet villkorades av att YY beviljades medlemskap i bostadsrätts- föreningen.

I februari 2021 kontaktades Mäklaren av en tidigare budgivare, AA, som ville lägga ett bud som var 2 000 000 kr högre än priset i den första överlåtelsen. I stäl- let för att kontakta honom valde Mäklaren att lämna AA:s bud till YY.

Den 18 februari 2021 ingicks ett nytt överlåtelseavtal mellan YY och AA med pla- nerat tillträde den 3 maj 2021. Köpeskillingen i denna överlåtelse uppgick till

12 342 000 kr. Vid denna tidpunkt hade bostadsrättsföreningen inte formellt beslutat att bevilja YY medlemskap i bostadsrättsföreningen, vilket var en förutsättning för medlemskap enligt föreningens stadgar. Beslut om medlemskap fattades av föreningens styrelse den 24 mars 2021. Vid tidpunkten för den andra överlåtelsen hade parterna i den första överlåtelsen således inte ett bindande avtal. YY hade dock meddelats att denne beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen den 31 januari 2021.

Oavsett om den första överlåtelsen var bindande vid tidpunkten för ingåendet av det andra överlåtelseavtalet eller inte, hade han och Mäklaren ett pågående förmedlingsuppdrag vid tidpunkten för den andra överlåtelsen. Mäklaren var således i en avtalsrelation med honom. Ett uppdragsavtal upphör enligt praxis vid tillträdet, alternativt vid utgång av uppsägningstid efter uppsägning.

#### *Rättslig grund*

I ljuset av mäklarens skyldighet att särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen, skulle Mäklaren ha framfört AA:s bud om ytterligare 2 000 000 kr till honom, hans uppdragsgivare, och inte till YY.

Hade Mäklaren agerat korrekt och framfört budet från AA till honom, hade han haft möjlighet att förhandla med YY om att låta överlåtelseavtalet dem emellan återgå i utbyte mot rimlig ersättning, varefter han hade kunnat överlåta bostadsrätten till AA.

Mäklaren bröt genom sitt agerande mot fastighetsmäklarlagens bestämmelse om att särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Vidare bröt Mäklaren mot fastighetsmäklarlagens bestämmelse om budgivning, då denne varken framförde AA:s bud till honom eller dokumenterade budet i budgivningslistan som överlämnades till honom vid tillträdet. Genom att Mäklaren framförde budet till YY i stället för till honom, och även genomförde den andra överlåtelsen på uppdrag av YY, har Mäklaren tillgodogjort sig dubbla arvoden. Detta på bekostnad av honom.

Utöver denna tydliga intressekonflikt, där Mäklaren ekonomiska ersättning ökade på bekostnad av honom, tillkommer ytterligare försvårande omständigheter då Mäklaren aktivt hemlighöll information.

Han var vid tidpunkten för den första överlåtelsen medlem i bostadsrättsföreningens styrelse. Trots att det andra överlåtelseavtalet (det mellan YY och AA) ingicks redan 18 februari 2021, dvs. under den tid han och Mäklaren hade ett ak-

tivt förmedlingsuppdrag, valde Mäklaren att inge medlemsansökan till bostadsrättsföreningen för AA först den 29 april 2021, endast två arbetsdagar innan det tilltänka tillträdet enligt det andra överlåtelseavtalet, detta trots att det tydligt framgår av det överlåtelseavtalet att medlemsansökan ska inges omgående till bostadsrättsföreningen. Det är uppenbart att Mäklaren väntade med den andra medlemsansökan för att tillse att han inte skulle få kännedom om Mäklarens bedrägliga beteende.

När han ifrågasatte varför Mäklaren hemlighöll det nya budet från AA och informationen om att denne i stället kontaktat YY för att få till en ny affär, uppgav Mäklaren att YY hade gett honom dessa instruktioner. Att Mäklaren överhuvudtaget valde att ingå ett uppdrag med, och inhämta instruktioner från, YY under ett pågående förmedlingsuppdrag med en annan säljare är under all kritik. Det har därtill vid samtal med YY framkommit att Mäklaren påstående inte stämmer. Enligt YY var det Mäklarens idé att hemlighålla informationen.

Det är givetvis inte olagligt att vänta med en medlemsansökan till sista stund, men det är ett brott mot fastighetsmäklarlagen att inte tillvarata sin uppdragsgivares ekonomiska intressen och att inte upprätta och tillhandahålla sin uppdragsgivare en korrekt budförteckning, vilket Mäklaren uppenbart inte gjort.

#### *Beräkning av skada*

Anspråket avser det faktum att Mäklaren borde ha informerat honom när han blev kontaktad av AA. Hade Mäklaren gjort detta, hade han kunnat välja om han ville förhandla med YY om att låta överlåtelseavtalet återgå eller inte. Då Mäklaren i stället valde att lämna AA:s bud till YY, framtogs han den möjligheten. Man kan därför inte med säkerhet avgöra storleken på den ersättning som YY skulle ha krävt för att acceptera en sådan återgång.

Trots att det inte går att fastställa den exakta storleken på hans skada, innebär det inte att skadan inte är signifikant.

Då det inte går att bevisa negationer, måste man i detta fall beräkna skadan baserat på det mest sannolika utfallet.

Man kan konstatera att storleken på skadan sannolikt är mellan noll kr (YY hade inte gått med på att låta överlåtelseavtalet återgå utan ersättning) och 2 060 620 kronor (YY hade gått med på att låta överlåtelseavtalet återgå utan ersättning och Säljaren hade betalat ytterligare 31 380 kronor i mäklararvode).

$$S = F1 - F2 - A2 + A2 - E$$

*S = Skada*

*F2 = Försäljningspris transaktion 2*

*F1 = Försäljningspris transaktion 1*

*A2 = Mäklararvode motsvarande priset vid försäljning 2*

*A1 = Mäklararvode betalat vid försäljning 1*

*E = Ersättning till YY för att låta överlåtelseavtalet återgå*

### *Skadans storlek*

Den osäkra variabeln för att avgöra storleken på skadan är "E" enligt formeln ovan, dvs. hur hög ersättning YY hade krävt för att acceptera att låta överlåtelseavtalet återgå.

Tyvärr går det inte att fråga YY i efterhand vilken ersättning denne skulle ha accepterat. YY är idag medveten om att han fick 2 000 000 kronor, och då är det svårt att tänka sig ett lägre belopp eller att sätta sig in i en situation där han hade kontaktat YY och erbjudit 1 000 000 kr, det är ett extremt tydligt exempel på hindsight bias. Om YY hade fått 5 000 000 kr och man idag ställde frågan om han, YY, hade accepterat en ersättning på 2 000 000 kr, så hade denne med största sannolikt svarat att det är för låg ersättning och att det inte hade accepterats.

Det finns alltså mycket goda skäl för att anta att YY hade accepterat en ersättning på 1 000 000 kronor baserat på att

1. Mäklaren värderade lägenheten till 9 000 000 kr. YY betalade 10 250 000 kronor, dvs. cirka 14 procent högre än värderingen, samt att
2. YY efter att affären var klar själv uppgav att 10 250 000 kr var extremt nära dennes smärtgräns och att YY, om budgivningen hade fortsatt med cirka 100 000–300 000 kr, sannolikt hade stannat.

I ljuset av punkt (1) och (2) i det föregående är det en rimlig bedömning att storleken på den ersättning YY sannolikt skulle ha accepterat för att låta överlåtelseavtalet återgå uppgår till 1 000 000 kr. Det motsvarar cirka tio procent av köpeskillingen i överlåtelse 1 och är cirka 25 procent mer än den värdering som Mäklaren gjorde av lägenheten.

Betalningsviljan hos AA är inte representativ för det korrekta värdet på lägenheten och bör således inte tas i beaktande vid bedömningen. Detta då AA enligt egen

utsago har en väldigt god ekonomi och därtill hade en personlig anknytning till lägenheten eftersom han hade vistats i lägenheten som barn, där hans morföräldrar bodde på 50-talet. Det var skälet till att AA var beredd att betala ett pris högt över marknadsvärdet.

Vid en ersättning om 1 000 000 kr till YY för att låta överlåtelseavtalet återgå, uppgår hans skada således till 1 060 620 kr enligt följande uträkning:

12 342 000 - 10 250 000 - 185 130 + 153 750 - 1 000 000.

Överenskommet arvode vid förmedling av bostadsrätten enligt uppdragsavtalet mellan honom och Mäklaren var 1,5 procent av köpeskillingen. Vid ett försäljningspris om 10 250 000 kr utgick därmed 153 750 kr i ersättning. Om lägenheten hade förmedlats för 12 342 000 kr hade arvodet i stället uppgått till 185 130 kr.

#### *Nedsättning av provision*

Då Mäklarens åsidosättande av sin omsorgsplikt inte kan anses vara av ringa betydelse, begär han även att provisionen om 153 750 kr ska nedsättas till noll.

#### **Mäklaren**

##### *Bakgrund*

Han har på uppdrag av NN förmedlat försäljning av den aktuella bostadsrätten. Förmedlingsuppdrag tecknades den 14 december 2020 med avtalat utgångspris 8 950 000 kr och förmedlingsprovision om 1,5 procent inklusive moms på försäljningspriset. Därefter vidtogs sedvanliga förmedlingsåtgärder med upprättande av objektsbeskrivning och visningar.

Bostadsrätten visades för första gången den 14 januari 2021 och en budgivning startade. YY lade det högsta budet på 10 250 000 kr, vilket också blev slutpriset.

NN uttryckte att han var mycket nöjd med slutpriset, vilket översteg det av honom, Mäklaren, uppskattade värdet med över en miljon kronor.

Eftersom köpets giltighet var beroende av att köparen beviljades medlemskap i föreningen, deponerades handpenningen på hans klientmedelskonto enligt ett särskilt upprättat depositionsavtal.

YY beviljades medlemskap i bostadsrättsföreningen den 31 januari 2021. Bostadsrättsföreningens förvaltare lämnade uppgiften om att medlemskap var beviljat. Av vilken anledning styrelsen i protokoll noterat att medlemskap beviljades först

den 24 februari är oklart och förefaller vara en efterhandskonstruktion. Det ska särskilt uppmärksammas att NN var styrelseledamot i bostadsrättsföreningen.

Som framgår av budlistan lades det första budet på 8 750 000 kr av AA. Denne lämnade därefter inte något ytterligare bud på bostadsrätten.

I februari kontaktades han av AA som meddelade att han ångrade att han inte hade gått vidare i budgivningen och köpt bostadsrätten. Han förklarade att bostadsrätten redan var såld. Därefter kontaktades han den 12 februari 2021 återigen av AA, som bad honom framföra ett erbjudande till YY att han önskade köpa bostadsrätten och var villig att betala 12 342 000 kr.

Han kontaktade YY och framförde erbjudandet, som YY bad att få fundera på. Någon dag senare återkom YY och sa att han accepterade erbjudandet.

YY gav honom i uppdrag att ordna med försäljningen och med anledning av att det inte krävdes några marknadsföringsåtgärder eller liknande, erbjöds YY en halvering av den sedvanliga provisionen till 0,75 procent av försäljningspriset, vilket YY accepterade. Förmedlingsuppdrag tecknades den 17 februari 2021.

Den 18 februari 2021 tecknades överlåtelseavtal mellan YY och AA (genom ombud) med tillträdesdag den 3 maj 2021. Vid denna tidpunkt fick han instruktioner från parterna att de inte ville att NN skulle få information om överlåtelsen, då han inte var part i avtalet. De önskade även att ansökan om medlemskap till föreningen skulle ske först efter YY:s tillträde och slutbetalning av bostadsrätten den 19 april.

Efter YY:s tillträde skickades ansökan om medlemskap för AA till styrelsen.

Trots att NN utträtt ur föreningen i samband med tillträdet, kvarstod han som styrelseledamot i föreningen.

Strax efter ansökan om medlemskap lät styrelsen meddela att den sannolikt inte skulle bevilja medlemskap i föreningen för AA eftersom de betvivlade att han hade för avsikt att bosätta sig permanent i lägenheten. Styrelsen hänvisade till att AA ägde en mycket exklusiv villa i Schweiz.

AA försäkrade att han hade för avsikt att bosätta sig i lägenheten, varpå styrelsen krävde bevis för att AA hade råd att betala månadsavgiften. AA redovisade då en relativt omfattande dokumentation kring sin ekonomi.

Styrelsen lämnade inte besked om medlemskap inför avtalad tillträdesdag, vilket medförde att parterna behövde flytta fram tillträdet. Först den 17 maj 2021 beviljades medlemskap och tillträdet kunde genomföras.

### *Grunder*

Som säljare är man redan vid köpekontraktets tecknande bunden av köpet, eller snarare försäljningen, och är därmed även förhindrad att sälja bostadsrätten till tredje part, på samma sätt som köparen inte har möjlighet att frånträda köpet utan särskilt villkor.

Med anledning av att YY vid tidpunkten för det andra budet var civilrättslig ägare av bostadsrätten, hade han ingen skyldighet och inte heller någon rätt att kontakta NN och förmedla budet från AA eftersom bostadsrätten redan var såld. Tvärtom hade han agerat i strid med god mäklarsed om han hade informerat tredje man om en överlåtelse som NN inte var part i och där parterna uttryckligen meddelat att han inte fick informera NN om överlåtelsen.

Om han hade upplyst NN om att en tidigare budgivare ville köpa bostadsrätten, var NN bunden vid försäljningen till förste köparen YY, oavsett om föreningen hade beviljat medlemskap för YY eller inte när AA kontaktade honom om att han ville köpa bostadsrätten. Som säljare har man inte juridisk möjlighet att framtvunga ett nekande av medlemskap för att ett nytt bud kommer in efter det att bostadsrätten är såld. I detta fall fick han dessutom besked från föreningens förvaltare att medlemskap hade beviljats den 31 januari 2021. Det föreligger därmed inte adekvat kausalitet mellan hans agerande och NN:s påstådda skada. Det föreligger inte heller rätt till nedsättning av provisionen då han agerade i enlighet med fastighetsmäklarlagen och god mäklarsed.

Situationen kan tyckas olycklig för NN, som ändå fick betydligt mer för bostadsrätten än förväntat, men han hade inte kunnat agera på annat sätt utan att bryta mot gällande rätt.

### **NN tillade följande:**

Inledningsvis kan sägas att Mäklaren undviker att bemöta de rättsliga grunder som anges i anmälan utan fokuserar i stället på en rad andra frågeställningar och påståenden.

Mäklaren anger att styrelsebeslutet den 24 februari 2021 skulle vara en efterhandskonstruktion. Det är en grov anklagelse och den tillbakavisas helt. Styrelsen har givetvis inte förfalskat ett protokoll. Att medlemskapet godkändes elektro-

niskt den 31 januari 2021 av en person i styrelsen är inte ett förfarande som överensstämmer med föreningens stadgar. Men även om medlemskap skulle anses ha varit beviljat vid tidpunkten för AA:s bud, är det inte avgörande för skadeståndsanspråket.

Mäklaren medger att han mottog AA:s bud under pågående förmedlingsuppdrag. Mäklaren medger vidare att han framförde budet till YY i stället för till honom, NN. Mäklaren bröt mot god fastighetsmäklarsed genom att inte i första hand rådgöra med honom, utan i stället påbörja en ny förhandling med andra parter, utan att ha avslutat pågående uppdrag och utan att ha ingått ett nytt förmedlingsuppdrag. Mäklaren ingick ett nytt förmedlingsuppdrag efter att han redan hade inlett förhandlingarna mellan YY och AA och under samma tid som han alltså hade ett pågående förmedlingsuppdrag med honom, NN, gällande samma objekt. Detta är anmärkningsvärt och inget som Mäklaren överhuvudtaget bemöter i sitt yttrande.

Mäklaren gör gällande att han den 18 februari 2021 fick instruktion från YY och AA att han, NN, inte skulle få någon information om den nya överlåtelsen. Mäklaren påstår vidare att han inte hade vare sig någon skyldighet eller rätt att kontakta honom, NN, utan att han enligt god fastighetsmäklarsed var skyldig att följa YY:s och AA:s instruktioner. Detta är en helt befängd slutsats.

För det första har YY aldrig lämnat någon sådan instruktion. Vid ett inspelat telefonsamtal mellan honom och YY uppgav YY följande:

”Att jag skulle säga till honom [Mäklaren] att ´nej men säg ingenting till säljaren´, det har jag inte gjort ... Utan han [Mäklaren] föreslog det, ´vi gör så här och så ser jag ingen anledning i nuläget att informera nuvarande säljare´ och så sa jag att ´nej fine, då gör vi som du tycker då´”.

För det andra hade Mäklaren redan ett förmedlingsuppdrag med honom när han ingick förmedlingsuppdraget med YY. Mäklaren borde överhuvudtaget inte ingått ett nytt uppdrag med hans motpart avseende samma objekt under deras pågående uppdrag. Redan det agerandet i sig torde strida mot god fastighetsmäklarsed då mäklarens lojalitetsplikt därmed inte går att upprätthålla. Man kan givetvis inte tillvarata två motstående parter ekonomiska intressen samtidigt. Att Mäklarens val dessutom bidrog till att han erhöll ett högre arvode förtydligar lojalitetsproblematiken ytterligare.

Grunden för hans skadeståndsanspråk är inte baserat på huruvida avtalet mellan honom och YY var bindande vid tidpunkten för Mäklarens val att bryta mot sin

lojalitetsplikt gentemot honom. Grunden är att Mäklaren under pågående förmedlingsuppdrag, genom att bryta mot sin lagstadgade lojalitetsplikt, orsakat honom skada. Han menar att det finns adekvat kausalitet mellan Mäklarens agerande och hans skada.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontrakten och Mäklarens uppdragsavtal i de båda affärerna samt budgivningslistan i den första affären.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

*Vad ärendet handlar om – och vad det inte handlar om*

Parterna har bland annat uppehållit sig vid om det var YY/AA eller Mäklaren som tog initiativ till att inte informera NN om överlåtelsen. Nämnden konstaterar att den frågan inte har någon betydelse för ärendet.

Det saknar också betydelse om YY beviljades medlemskap i bostadsrättsföreningen före eller efter försäljningen till AA. Civilrättsligt var YY i förhållande till NN behörig att sälja bostadsrätten omedelbart efter att köpekontraktet undertecknats. Om medlemskap för YY inte var beviljat vid tidpunkten för försäljningen till AA skulle köpekontraktet i och för sig ha varit villkorat av att YY beviljades medlemskap i föreningen, jfr 6 kap. 5 § 1 st. bostadsrättslagen, men det saknar betydelse för de frågor som nämnden har att pröva.

Den fråga som nämnden i första hand har att pröva är följande. Agerade Mäklaren oaktsamt när han kontaktade YY med anledning av AA:s intresse? Borde han i stället ha kontaktat NN?

Nämnden inleder med att allmänt redogöra för den s.k. lojalitetsplikten. Därefter kommer nämnden att redogöra för hur den ser på lojalitetspliktens innehåll vid mäklaruppdrag och slutligen för hur reglerna bör tillämpas i det konkreta fallet.

### *Om lojalitetsplikt*

I avtalsförhållanden gäller ofta en lojalitetsplikt. Det konkreta innehållet i lojalitetsplikten kan vara svårt att utmejsla, det beror bland annat på vilken typ av avtal det är fråga om, de bakomliggande rättsreglerna på det aktuella området och omständigheterna i det enskilda fallet.

Frågor om lojalitetsplikt har behandlats av Högsta domstolen (HD) i flera rättsfall under senare tid. I beslut den 11 januari 2022 i mål Ö 672-21 ("Svartöns pris") uttalade HD följande (p. 24):

"Många avtal, särskilt sådana som gäller under längre tid och som rymmer ömsesidiga rättigheter och skyldigheter, förutsätter en lojal samverkan mellan parterna under avtalstiden. I det ligger bl.a. att parterna har en skyldighet att i vissa för avtalet väsentliga delar lämna varandra upplysningar eller klargöra sin uppfattning i olika avseenden."

I dom den 1 december 2021 i mål T 5613-20 ("Omsättningsmålet") uttalade HD följande (p. 14-17):

"Även om en lojalitetsplikt således kan föreligga mellan parter i ett avtalsförhållande är dess omfattning och innehåll svår att närmare ange. En skyldighet att agera lojalt kan förklaras av att ett avtal syftar till att vardera parten genom samverkan ska uppnå en gynnsammare position och därför bör utgå från parternas rimliga förväntningar på hur avtalet ska genomföras.

Avtalsförhållandet innebär mot bakgrund av det anförda att en part med omsorg, dvs. efter bästa förmåga, ska respektera även de intressen som motparten har till följd av avtalet. Vilka krav som kan ställas på en parts lojalitet måste avgöras efter en helhetsbedömning av omständigheterna i det enskilda fallet. På vilket sätt och med vilken styrka olika omständigheter påverkar lojalitetspliktens närmare innehåll kan alltså inte anges i en för alla fall gällande princip.

I lojalitetsplikten ligger ett krav på att parterna måste verka för att avtalet genomförs i enlighet med dess villkor. Utgångspunkten är att en part då måste avhålla sig från att vidta handlingar som medför risk för att motparten drabbas av skada. Särskilt gäller detta i situationer där en part har ett rättsligt, kunskapsmässigt eller ekonomiskt övertag. Detta hindrar inte att det i vissa situationer får godtas att en part vidtar för parten ekonomiskt rationella dispositioner, även om det kan få vissa negativa effekter för motparten.

Vid bedömningen av hur långt lojalitetsplikten sträcker sig för en part måste agerandet ställas i relation till motpartens rimliga förväntningar. Avtalet i sig, omständigheterna kring avtalets tillkomst och senare inträffade förhållanden får då stor betydelse."

Sammanfattningsvis kan lojalitetsplikten sägas innebära att parterna ska vilja varandra väl, verka för att avtalet uppfylls och maximera den gemensamma nyttan. En part ska visserligen agera så att motparten inte lider skada, men som HD påpekade i "Omsättningsmålet" hindrar det inte nödvändigtvis parten från att

maximera sin egen vinst, även om det kan få vissa negativa konsekvenser för motparten.

### *Lojalitetsplikt i mäklaruppdrag*

Ett mäklaruppdrag är i regel inget långvarigt avtal. Mäklaruppdraget består av ett antal tidsmässigt väl avgränsade moment och slutförs ofta inom några veckor eller månader. Som HD påpekade i "Svartöns pris" får lojalitetsplikten typiskt sett större betydelse i långvariga avtal.

Ett mäklaruppdrag upphör normalt först i samband med tillträdet, se prop. 2010/11:15 s. 61, men sedan ett överlåtelseavtal har tecknats återstår i regel endast mer "formella" delar av uppdraget: bostaden ska tillträdas, köparen ska betala köpeskillingen och lån med säkerhet i bostaden ska lösas. Det mest centrala momentet i mäklaruppdraget har redan ägt rum: att sammanföra köpare och säljare och få till stånd ett avtal dem emellan, jfr prop. 1994/95:14 s. 44.

Enligt nämndens mening får lojalitetsplikten störst betydelse i tiden fram till dess att avtalsbundenhet mellan köpare och säljare inträder. Fram till dess är mäklaren skyldig att särskilt tillvarata säljarens ekonomiska intressen, se 8 § 2 st. fastighetsmäklarlagen (2011:666).<sup>1</sup> Efter den tidpunkten bör en mäklare i allmänhet vara oförhindrad att agera för att maximera sin egen vinst.

### *Bedömningen i detta fall*

När AA kontaktade Mäklaren i tiden mellan kontrakt och tillträde i det första köpet, stod Mäklaren fortfarande i ett avtalsförhållande med NN och var i princip skyldig att agera lojalt mot honom. Nämnden anser emellertid inte att lojalitetsplikten innebar att Mäklaren var skyldig att kontakta NN när han fick veta att AA ville köpa bostadsrätten. Skälet för den uppfattningen har redogjorts för i det föregående: avtalsbundenhet mellan NN och YY hade redan uppkommit när AA kontaktade Mäklaren.

Att Mäklarens agerande medförde att han hade två parallellt pågående uppdrag avseende samma bostadsrätt kan i och för sig ses som udda, men medför ingen annan bedömning. Nämnden konstaterar att när AA kontaktade Mäklaren, var YY innehavare av bostadsrätten i förhållande till NN och den som var behörig att sälja bostadsrätten vidare. Det ligger närmare till hands för en mäklare att inför en möjlig försäljning kontakta den som har köpt bostadsrätten – och därmed är

---

<sup>1</sup> Mäklaruppdraget ingicks före den 1 juli 2021. Det är därför 2011 års fastighetsmäklarlag (SFS 2011:666) som är tillämplig i ärendet.

innehavare av den – jämfört med att kontakta den som nyss har sålt bostadsrätten och som behöver förhandla och få till stånd en uppgörelse med köparen om en återgång för att kunna sälja bostadsrätten till en annan köpare.

Sammanfattningsvis anser nämnden att Mäklaren inte agerade felaktigt när han kontaktade YY med anledning av AA:s förfrågan. NN:s krav kan därför inte kan bifallas.

#### *Övrigt*

På förekommen anledning vill nämnden påpeka följande.

Avtalet mellan Mäklaren och YY var enligt dess ordalydelse ett förmedlingsuppdrag. Med förmedlingsuppdrag menas ett uppdrag att hitta en köpare åt en säljare eller – mindre vanligt – en säljare åt en köpare, se 1 § 2 st. fastighetsmäklarlagen (2011:666). Eftersom köpare och säljare redan var utpekade och kända i detta fall, var det dock i realiteten fråga om ett s.k. skrivuppdrag.

Nämnden nämner detta endast för Mäklarens kännedom. Någon betydelse för ärendet har det inte haft.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Nämndens beslut är enhälligt.

I sammanträdet för beslutet har även f.d. justitierådet Ingemar Persson deltagit som adjungerad ledamot utan rösträtt. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

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.