

Mäklare 1

Mäklare 1

Motpart

Mäklare 2

Vad saken gäller

Konkurrerande provisionsanspråk

BESLUT

Nämnden, som anser att Mäklare 1 har rätt till 60 procent av provisionen, rekommenderar Mäklare 2 att betala 35 400 kr till Mäklare 1.

YRKANDE M.M.

Mäklare 1 har begärt att nämnden ska fastställa att han har rätt till hela provisionen för förmedlingen av bostadsrätten nr XX i Brf YY.

Mäklare 2 har motsatt sig kravet.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**Mäklare 1**

Han fick uppdrag att förmedla bostadsrätten den 30 november 2022. Uppdraget sades upp av säljaren den 21 april 2023, och han skickade då en bekräftelse på uppsägningen med spekulantlista till säljaren.

Han hade tio visningar på lägenheten. Den spekulant som köpte lägenheten kom på den nästa sista visningen, den 12 april 2023.

Han lyckades få bud från spekulanten om 3 175 000 kr, men lyckades inte förhandla ihop det innan säljaren sade upp uppdraget och bytte mäklare.

Spekulanten köpte bostadsrätten den 10 maj 2023.

Mäklare 2

Hon började marknadsföra lägenheten omkring den 4 maj och hade visning den 7, 9 och 14 maj 2023.

Den blivande köparen kontaktade henne efter visningen den 9 maj och skrev att han var intresserad och ville lägga bud. Han hade inte varit redo att köpa tidigare, men nu hade han fått ett lånelöfte för att köpa i denna prisklass.

Den 10 maj fick hon köparen att lägga ett bud på 3 300 000 kr och presenterade det för säljaren. Säljaren vill inte sälja på den nivån utan ville komma upp åtminstone till 3 400 000 kr.

Hon ringde köparen och förmedlade säljarens inställning. Hon använde den förhandlingsteknik som hon lärt sig på sitt mäklarföretag – de är skarpa på just detta för att få affärer att gå ihop. Men köparen ville inte betala mer just då.

Hon samtalade med säljaren om för- och nackdelar med bostadsrättsföreningen: ingen hiss, våning högst upp, vind etc. Hon förklarade allt som var viktigt och att de kanske skulle gå ner lite grann i pris för att få ihop en affär. Säljaren gick med på att gå ner till 3 375 000 kr om de skrev kontrakt under morgondagen.

Hon ringde köparen igen och förmedlade detta; han ville fundera över natten. De pratades vid många gånger dagen efter och hon förhandlade återigen med honom. Efter cirka fyra samtal så lade han bud på 3 375 000 kr. Köpekontrakt skrevs samma dag, den 10 maj.

Det skiljer cirka 200 000 kr i bud och hon anser inte att någon annan mäklare har rätt till provision då hon utfört sitt arbete till 100 procent och lagt ner tid och själ att få ihop affären. Mäklare 1 hade bostaden till salu i sex månader utan att få den såld. I denna marknad behöver en mäklare vara extremt engagerad för att få ihop affärer och tydligen var inte Mäklare 1 då han inte fick ihop någon affär.

Säljaren har också berättat att Mäklare 1 varit oprofessionell i deras kontakt, även det var ett skäl till att hon valde att byta mäklare. Även köparen har uttryckt att han upplevt samma sak och inte velat köpa från Mäklare 1.

Hon anser inte att det finns något orsakssamband mellan Mäklare 1s arbete och överlåtelsen. Det är helt och hållet är hennes arbete som gjorde att de fick ihop affären.

Sammanfattningsvis:

- Mäklare 1 hade lägenheten till försäljning i sju månader utan att få ett bud som säljaren kunde acceptera. Det saknas orsakssamband då köparen köpte lägenheten för ett betydligt högre bud än vad Mäklare 1 kunde presentera för säljaren.
- Mäklare 1 fick inget bud på den nivå då köparen vid det tillfället inte hade finansiering klar på högre nivåer. Därför kunde inte köparen bli köpare när Mäklare 1 hade uppdraget. Mäklare 1 hade aldrig kunnat få ihop en affär vid denna tidpunkt.
- Det var aldrig aktuellt för säljaren att sälja på den nivå som Mäklare 1 presenterade för säljaren.
- Hon har fått ihop överlåtelsen på grund av att hon arbetat hårt via långa förhandlingar och många samtal, därför tycker jag inte att någon annan ska ta del av hennes arvode.
- Mäklare 1 hör av sig hela tre månader efter avslutad försäljning och ber om pengar. Känns lite märkligt enligt hennes uppfattning. Om det varit aktuellt från början borde Mäklare 1 tagit kontakt med henne när hon lade ut bostaden från första början och inte fem månader senare.

Mäklare 1 tillade följande:

Han höll den första visningen den 29 januari 2023. Det som Mäklare 2 skriver att han hade lägenheten ute till försäljning i sex respektive sju månader stämmer alltså inte.

Köparen var på visning den 12 april 2023. Han hade flertalet kontakter med köparen, både via telefon, mejl och sms. Köparen funderade inledningsvis på att lägga ett bud under tre miljoner kronor, men efter en del förhandling fick han köparen att lägga 3 125 000 kr. Efter ytterligare en dags förhandling valde köparen att höja

sitt bud till 3 175 000 kr. När uppdraget sades upp var han mitt i förhandlingen och hade lyckats förhandla upp priset cirka 200 000 kr. Han gjorde med andra ord grov-jobbet. Om han hade fått mer tid är han övertygad om att han hade fått köparen att lägga högre bud.

Han och säljaren hade många samtal och en god kontakt. När han förklarade att hon skulle få betala en avgift för att förnya annonsen på Hemnet, valde hon att säga upp uppdraget. De önskade varandra lycka till och han tycker att det blev ett bra avslut. Att säljaren skulle ha sagt att hon valde att byta mäklare för att han varit oprofessionell ställer han sig frågande till.

Säljaren sade upp uppdraget den 21 april 2023 och det upphörde att gälla tio dagar senare. Överlåtelseavtalet tecknades den 10 maj 2023, det vill säga bara en dryg vecka efter att hans uppdrag upphörde.

Han försökte kontakta Mäklare 2 så fort han såg att lägenheten var såld för att fråga vem som köpte, men då fick han ingen återkoppling från henne. När han senare var på adressen 59 igen, såg han på brevlådan att hans anvisade spekulant hade flyttat in i lägenheten. Då kontaktade han Mäklare 2 igen.

Han anser att hans arbete hade en avgörande betydelse för att det blev en affär. Som redogjorts för ovan bearbetade han köparen under relativt lång tid under visning och via telefon, mejl och sms. Han lyckades få köparen ordentligt intresserad av lägenheten, tog emot flera bud från honom och var mitt i förhandlingen när säljaren sade upp uppdraget. Vidare skedde överlåtelsen väldigt kort tid efter att hans uppdrag upphörde.

Mäklare 2 tillade i huvudsak följande:

Mäklare 1 hörde av sig cirka 2,5–3 månader efter att hon förmedlat lägenheten.

Det är tack vare hennes arbete och ingen annans som det blev ett kontrakt på bostaden. Köparen tittade dessutom på andra lägenheter i mellantiden.

Mäklare 1 fick inte till affären trots sin "förhandling", utan det var hon och hennes förhandlingsteknik mot både köpare och säljare som gjorde att affären gick i lås.

Köparen hade god kännedom och kontakt med hennes företag, då han tidigare använt det företaget i sina bostadsaffärer. Det gjorde nog att han kände sig trygg. Det kan ha påverkat lite att hon arbetar för det varumärket och att de är så pass professionella.

Köparen har själv sagt i telefon att Mäklare 1 inte påverkade hans köp, snarare tvärtom. Det är endast köparen som vet vad som påverkat honom – det bör väga tyngst.

Hon också framhålla att när hon tog över objektet gav hon flera råd. Ett råd var att de skulle styla lägenheten, och det gjorde de. Med styling, nya fräscha bilder och en helt ny annons som hon la mycket tid på så blev det en helt annan bostad.

Alla detaljer medverkade till att hon i slutändan fick ihop en affär och inte Mäklare 1. Hon gav detta sin tid till 100 procent, det är det som krävs för att få ihop en affär i denna marknad. Så det finns flera aspekter som visar på att det var hennes råd, hennes jobb och hennes förhandling som fick köpare och säljare att mötas.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet, de båda mäklarnas uppdragsavtal, Mäklare 1:s budgivnings- och spekulantlista samt hans bekräftelse på säljarens uppsägning av förmedlingsuppdraget.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om orsakssambandet

Traditionellt har det ansetts att en mäklares primära uppgift är att minska sökkostnaderna. 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 huvudragen 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 hyllade 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 härför".

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 diskuterat 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 svårångade 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 för köpet 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

Det är utrett att köparen lade ett bud om 3 175 000 kr köparen under Mäklare 1:s uppdragstid. Enligt budgivningslistan skedde detta den 14 april 2023. Mäklare 1:s uppdrag upphörde – efter tio dagars uppsägningstid – den 1 maj 2023. Mäklare 2 engagerades den 25 april 2023, inledde marknadsföringen omkring den 4 maj 2023 och bostaden såldes den 10 maj 2023. Den korta tiden talar för Mäklare 1.

Det är inte visat, som Mäklare 2 har påstått, att köparen skulle ha sagt att Mäklare 1 inte lyckades få honom intresserad av bostaden. Eftersom köparen lade ett bud under Mäklare 1:s uppdragstid, kan påståendet redan av det skälet lämnas därhän – den som lägger bud är per definition intresserad.

För Mäklare 1 talar, skulle man i förstone kunna tycka, även det faktum som Mäklare 2 har fört fram: att köparen fick lånelöfte på nivån 3 400 000 kr efter det att Mäklare 1:s uppdrag hade upphört och först då kunde möta säljarens prisförväntan.

Man kan resonera så här: om köparen hade fått lånelöfte under Mäklare 1s uppdragstid, hade han antagligen köpt bostadsrätten redan då. Man kan därför tycka att lånelöftet och köparens ändrade förutsättningar inte borde påverka orsakssambandet. Men som nämnts ovan: i rättsfallet NJA 2015 s. 918 uttalade HD att "[d]et bör ... beaktas om det under [Mäklare 2:s] uppdragstid, på grund av dennes egna insatser *eller genom yttre omständigheter* [kursiverat här] har tillkommit något som inverkat på parternas vilja att ingå avtal." Uttalandet måste förstås som att Mäklare 2 får tillgodoräkna sig både "egna insatser" och "yttre omständigheter" vid bedömningen av orsakssambandet. Det sistnämnda var oväntat. Före 2015 års HD-dom hade nog de flesta antagit att utifrån kommande händelser – som att en köpare får ett utökat lånelöfte – inte ska påverka orsakssambandet.

HD:s uttalande blir så mycket mer märkligt när man betänker att det som ska bedömas är just orsakssambandet *mellan mäklarens arbete och överlåtelsen*. Men en "yttre omständighet", som nämnden tolkar uttrycket, har per definition inte sin orsak i någon av mäklarnas aktiviteter, och då kan man undra varför Mäklare 2 ska få dra nytta av dessa omständigheter när man bedömer orsakssambandet. Varför inte lika gärna Mäklare 1 eller – mer logiskt – ingen av mäklarna? Kanske menade HD något helt annat med uttrycket "yttre omständigheter" än det som nu skisserats.

Även med beaktande av att Mäklare 2 antagligen bör få tillgodoräkna sig det faktum att köparen fick utökat lånelöfte, anser nämnden att omständigheterna är sådana att hon i vart fall inte kan ha rätt till mer än 40 procent av provisionen.

Beräkning av beloppet

Nämnden kan endast besluta om den mindre av de båda provisionerna, i detta fall Mäklare 2:s provision om 59 000 kr inklusive moms. Av det beloppet har Mäklare 2 rätt till 40 procent, eller 23 600 kr. Resterande 35 400 kr bör hon betala till Mäklare 1.

Övrigt

På förekommen anledning vill nämnden påpeka följande:

Mäklare 2 ingick ett uppdragsavtal med ensamrätt sex dagar innan Mäklare 1:s uppdrag hade löpt ut. Det strider mot god fastighetsmäklarsed.

I Mäklare 2:s uppdragsavtal angavs felaktigt att ingen mäklare tidigare hade anlitats. Hon hade heller inte undantagit tidigare anvisade spekulanter från sin ensamrätt. Även det strider mot god fastighetsmäklarsed.

Nämnden nämner detta endast för Mäklare 2:s kännedom. Någon betydelse för utgången av ärendet har det inte haft.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, 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. Beslutet kan omprövas endast 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.