

Konkurrerande provisionsanspråk

En mäklare erhåller ett förmedlingsuppdrag, men misslyckas med att få till stånd en försäljning. Säljaren säger upp avtalet och lämnar i stället uppdraget till en annan mäklare, som lyckas slutföra affären. Vem har rätt till provision; mäklare 1 eller mäklare 2? Och behöver mäklare 2 vidta några speciella åtgärder när han ingår förmedlingsuppdraget?

Dessa frågor ställs ganska ofta till oss jurister på Mäklarsamfundet. Det kan därför vara av intresse att utreda saken lite närmare.

Rättsregler om provision

Först och främst bör man vara medveten om att mäklaren kan ha rätt till provision på två helt olika grunder; dels med stöd av ensamrättsavtal, dels med stöd av allmänna provisionsrättsliga regler.

Om mäklaren har ett ensamrättsavtal räcker det enligt 21 §, 3 st fastighetsmäklarlagen att objektet överlåts inom ensamrättstiden för att mäklaren skall vara provisionsberättigad. Mäklaren behöver i sådant fall överhuvudtaget inte medverka i affären för att vara provisionsberättigad. Det bör observeras att med begreppet ”överlåtelse” avses inte bara försäljning utan även byte och gåva. I en tvist där jag biträdde mäklaren hade säljaren under ensamrättstiden överlåtit fastigheten som gåva till sina barn, helt utan mäklarens vetskap eller medverkan. Detta hade skett efter råd från en erkänd konsultfirma, som trodde att säljaren därmed skulle kunna undgå att utge provision. Mäklaren är dock provisionsberättigad även i ett sådant fall.

Enligt de allmänna provisionsrättsliga reglerna är förutsättningarna för att mäklare 1 skall ha rätt till provision att han har anvisat en spekulant. Med ”anvisning” avses att spekulanten skall ha fått kännedom om objektet genom mäklarens verksamhet och att detta lett till vissa underhandlingar mellan parterna. Enligt praxis och förarbeten godtas även sk indirekt anvisning, det vill säga där spekulanten har fått kännedom om objektet genom en annan spekulant som mäklaren har anvisat. Att mäklare 1 har anvisat spekulanten räcker dock inte för att han skall ha rätt till provision. Det krävs dessutom att det föreligger ett orsakssamband mellan mäklarens arbete och det faktum att köp kommer till stånd. När man bedömer

orsakssambandet tittar man främst på två saker. Dels hur lång tid det har gått från det att mäklare 1 avslutade sitt arbete med objektet, dels om de villkor för köpet som mäklare 1 förhandlade fram avviker från villkoren för det slutliga köpet. Ju längre tid det har gått och ju mer villkoren avviker, desto svagare blir orsakssambandet. Det är dock vanskligt att ställa upp några absoluta regler för hur lång tid och hur stor avvikelse i köpevillkoren som krävs för att det inte skall föreligga något orsakssamband. Det blir alltid fråga om en helhetsbedömning av samtliga relevanta omständigheter, där man bedömer vem av mäklarna som har haft störst inverkan på att köp kom till stånd, och rättspraxis spretar tyvärr lite åt olika håll. Som exempel på hur bedömningen kan utfalla kan jag nämna ett mål, där jag företrädde mäklare 1. Överlåtelsen hade skett drygt en månad efter det att mäklare 1 hade avslutat sitt arbete och mäklare 2 hade lyckats förhandla upp priset från 1,4 Mkr till 1,45 Mkr. Tingsrätten ansåg att det var en kort tid och att villkoren för köpet inte avvek väsentligt från de som mäklare 1 hade förhandlat fram, varför mäklare 1 ansågs vara provisionsberättigad.

Slutligen bör i denna del nämnas att vid en rättslig prövning kan en domstol aldrig komma fram till att mäklare 1 och mäklare 2 skall dela på provisionen. Det är alltid en av mäklarna som är helt och fullt provisionsberättigad. Däremot finns det givetvis inget som hindrar att mäklare 1 och mäklare 2 sinsemellan kommer överens om att dela på provisionen. Ofta kan detta vara en vettig lösning, eftersom provisionsmål ofta är svårbedömda.

Vad skall mäklare 2 göra?

En konsekvens av ovan nämnda regler är att säljaren kan få två civilrättsligt giltiga provisionskrav mot sig. Mäklare 2 tar provision med stöd av sin ensamrätt och mäklare 1 har rätt till provision med stöd av de allmänna provisionsrättsliga reglerna. Detta är givetvis ingen önskvärd situation och av detta skäl har Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd i ärendet AN 13/00 uttalat att mäklare 2 - när han övertar ett ärende som en mäklare tidigare har haft - är skyldig att begära in en spekulantförteckning från mäklare 1. Därefter skall mäklare 2 i sitt uppdragsavtal undanta de spekulanter som mäklare 1 har anvisat från sin ensamrätt. Kan en sådan lista inte erhållas i tid, skall mäklare 2 i stället från sin ensamrätt generellt undanta de spekulanter som mäklare 1 kan ha anvisat.

Fastighetsmäklarnämnden har nyligen haft anledning att ta ställning till en sådan situation som skisserats ovan. Fastighetsmäklarnämnden uttalade därvid att man ”instämmer helt” i

Ansvarsnämndens bedömning. Av beslutet följer även att det inte är tillräckligt att förlita sig på uppgifter från säljaren att det inte finns några anvisade spekulanter, utan mäklare 2 måste vända sig direkt till mäklare 1 med begäran om att få en eventuell spekulantlista. Mäklare 1 kan i ett sådant läge, även för det fall det finns en spekulantlista, förklara att han inte avser att göra några provisionsanspråk gällande. Mäklare 2 bör i sådant fall lämpligen be att få detta dokumenterat i skrift.

Slutligen kan nämnas att om mäklare 1 och mäklare 2 båda är anslutna till Mäklarsamfundet, får man överhuvudtaget inte framställa dubbla provisionskrav mot säljaren. Detta gäller alltså även för det fall inget av kraven grundar sig på ensamrätt. Kan tvisten mellan mäklarna inte lösas genom förhandlingar i samförstånd, vilket givetvis är att föredra, skall frågan underställas Mäklarsamfundets Skiljenämnd för bedömning. Det kan vara värt att notera att skiljenämnden, till skillnad från en domstol, kan komma fram till att mäklarna skall dela på provisionen.

Magnus Melin, förbundsjurist