

Rekommendationer
för konkurrerande
provisionsanspråk
2024



Bakgrund

Mängden ärenden hos Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) som rör fördelning av provision mellan två successivt verksamma fastighetsmäklare har fortsatt att öka. Nämnden avgjorde ett större antal sådana mål under 2023, och 2024 verkar trenden hålla i sig. Vilket har lett till att Fastighetsmäklarförbundet sett en ökning av frågor kring ämnet, och vill delge sin syn på hur dessa - ofta infekterade - frågor kan hanteras.

Det är tydligt att dessa frågor ofta är mycket påfrestande för inblandade mäklare, liksom för de mäklarfirmor som berörs. Fastighetsmäklarförbundet hoppas därför att med dessa riktlinjer kunna ge ett konkret stöd.

Synpunkter häröver mottages som vanligt tacksamt, via kansli@fmf.se



Carola Russmark
VD Fastighetsmäklarförbundet

Allmänna utgångspunkter

Allmänt gäller att fastighetsmäklarens uppdragsgivare som huvudregel endast ska behöva betala en förmedlingsprovision. Vid successivt verksamma mäklare får därför antingen den ena mäklaren hela förmedlingsprovisionen eller så får mäklarna dela på densamma.

FRN har bland annat inrättats som tvistlösningsnämnd för den här typen av fördelningstvister. Prövningen i nämnden är kostnadsfri och utgör en bra service för Fastighetsmäklarförbundets och Mäklarsamfundets medlemmar.

Det går inte att i dessa riktlinjer gå på djupet kring FRN:s närmare överväganden i en sådan process, annat än att bedömningen allmänt utgår från frågor om i) "anvisning" och ii) "orsakssamband". Generellt är det frågan om orsakssamband som är komplicerad att bedöma, medan anvisningsfrågan ofta är relativt enkel. Angående orsakssambandet kan förenklat sägas att i) ju närmare i tid efter Mäklare 1:s arbete, och ii) ju närmare i villkor Mäklare 2:s förmedling resulterade i förhållande till vad Mäklare 1 själv förhandlat om med köparen, desto större provisionsrätt är generellt Mäklare 1 berättigad till.

Eftersom mäklaruppdraget är ett personligt uppdrag, är det mäklarna personligen som är part inför FRN. Det är dock viktigt att framhålla att även om dessa ärenden i FRN är mellan två mäklare så innebär inte detta att mäklarna får något inbördes "rättsförhållande". Enligt FMF:s uppfattning ska därför varken berörda mäklare, eller de mäklar företag där de är verksamma, efter beslut i nämnden börja "skicka fakturor" och liknande till varandra.

Kort sagt, avgöranden från FRN om provisionsfördelning ska tolkas som att nämnden anser att en av mäklarna har fått för mycket provision av säljaren och den andra mäklaren har fått för lite provision av säljaren.

FRN kan endast dela på den (lägre) av de två provisionerna, vilket betyder att den mäklare som haft den högre provisionssatsen regelmässigt får behålla 100 % av överskottet. FRN avger dessutom endast "rekommendationer", vilket innebär att besluten inte är i sig bindande. Mäklare anslutna till FMF och Mäklarsamfundet har dock genom stadgarna i respektive förening accepterat att följa dessa rekommendationer, och riskerar uteslutning ur föreningarna om dessa inte följs.

Fastighetsmäklarförbundets rekommendationer

Mot bakgrund av det ovanstående rekommenderar FMF följande hanteringsrutiner vid successivt verksamma mäklare. Rutinerna är formulerade med utgångspunkt i hur "Mäklare 1" och "Mäklare 2" bör agera. Generellt är det Mäklare 2 som fullföljer förmedlingsuppdraget och därför erhåller provisionen via handpenningen från köparen, varför rekommendationerna därmed utgår från situationen att Mäklare 2 är den som har erhållit betalning från kund.

Mäklare 1

1. När Mäklare 1:s uppdrag upphör uppstår skyldighet för Mäklare 1 att utlämna journal och anbudsförteckning. Dessutom måste Mäklare 1 reservera sig för efterföljande provisionsrätt för anvisade spekulanter, annars upphör denna rätt. Detta görs enkelt via t.ex. ett mejl till säljaren där mäklaren upplyser om att rätt till efterprovision kan föreligga om objektet senare säljs till spekulant som har anvisats av mäklaren.
2. Om Mäklare 1 därefter får kännedom om att förmedlingsobjektet sålts till en köpare som anvisats av denne får anspråk framställas mot Mäklare 2.
3. FMF rekommenderar parterna att i första hand söka en frivillig uppgörelse. Om någon sådan inte går att nå, och Mäklare 2 bestrider kravet, faller det på Mäklare 1 att ansöka om ett ärende hos FRN (se www.frn.se).
4. Om sedan FRN beslutar att rekommendera Mäklare 2 att till Mäklare 1 utge visst belopp, rekommenderar FMF följande rutiner:
 - FRN kan som sagt endast fördela den lägre provisionen. Om således Mäklare 2 hade en lägre provision än Mäklare 1, så kan Mäklare 1 överväga att med stöd av FRN:s avgörande börja med att framställa krav mot säljaren på hela det återstående beloppet. Om i stället Mäklare 2 hade den högre provisionen, så får Mäklare 2 behålla hela överskottet.
 - FMF gör bedömningen att FRN:s beslut räcker som verifikationsunderlag för bokföringsändamål hos båda berörda mäklarfirmor. Nämndens beslut är alltid inkl. 25 % moms och kan därmed bokföras med detta i beaktande.
 - Mäklare 1 bör efter positivt beslut i FRN skicka ett enkelt mejl till Mäklare 2 och meddela till vilket konto Mäklare 1 vill erhålla sin andel av förmedlingsprovisionen. FRN:s avgörande och detta e-post bör därmed räcka som underlag för Mäklare 2 att göra utbetalningen (och Mäklare 1 att bokföra inbetalningen).

Mäklare 2

1. När Mäklare 2 övertar ett förmedlingsuppdrag från tidigare mäklare är det dennes skyldighet att i) kontakta Mäklare 1 och begära spekulantlistan från den förmedlingsprocessen.
 - Det är vidare Mäklare 2:s skyldighet att undanta spekulanter från Mäklare 1 från eventuell ensamrätt i sitt uppdragsavtal. Mäklare 2 måste med andra ord i dessa situationer göra en skriftlig ändring av förmedlingsuppdraget där detta undantag uttryckligen skrivs ut (t.ex. att "Från ensamrätten undantas spekulanter som har anvisats av tidigare verksam fastighetsmäklare"). Det är varningsgrundande hos FMI att inte undanta tidigare spekulanter.
2. Om Mäklare 2 sedan erhåller ett provisionsanspråk från Mäklare 1 uppmanar FMF parterna att först överväga en frivillig överenskommelse, och i andra hand att Mäklare 2 hänvisar Mäklare 1 till FRN.
3. Om sedan FRN beslutar att rekommendera Mäklare 2 att till Mäklare 1 utge visst belopp rekommenderar FMF följande rutiner:
 - Mäklare 2 bör kontakta Mäklare 1 och uppmana denne att skicka ett mejl med kontouppgifter för överföringen av beloppet enligt FRN:s beslut.
 - Någon kreditfaktura gentemot säljaren behöver inte upprättas eller skickas.
 - Beslutet från FRN, och mejlet från Mäklare 1, räcker enligt FMF som underlag för bokföringsändamål.



Fastighetsmäklarförbundet FMF | Vasagatan 28, 111 20 Stockholm
08-82 14 30 | kansli@fmf.se | www.fmf.se