



NEXT
LAW

Avslutning av förmedlingsuppdrag

- i alla dess former



Workshop!

5 olika scenarier: hur ska mäklaren agera?



Inledande notering

Journal och budgivningslista

18 § Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget (journal). Mäklaren ska också upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet (budgivningslista).

Fastighetsmäklaren ska överlämna journalen och budgivningslistan till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få journalen och budgivningslistan när uppdraget slutförts.



Exempel 1

Uppdragsgivare utnyttjar ångerrätt



Vad är ångerrätt?

- Kan inte avtalas bort.
- Även om man startar uppdraget inom 14 dagar så har kunden ändå ångerrätt.
 - Uppdragstagaren (mäklaren) kan då ha rätt till skadestånd



Vad är ångerrätt?

- Ger uppdragsgivare möjlighet att frånträda avtal som ingåtts utanför affärslokal eller på distans
- Gäller under 14 dagar från undertecknat avtal, om information om ångerrätten samtidigt lämnats
- Avtal har ingåtts utanför affärslokal om:
 - Parterna var samtidigt närvarande när avtalet undertecknades, och
 - Detta gjordes utanför mäklarfirmans lokaler (t.ex. hemma hos säljaren)
- Distan sällan aktuellt för mäklare; tänk t.ex. beställning av tjänst eller vara över internet
- Uppdragsgivaren har ångerrätt även om denne accepterar att uppdraget påbörjas.
 - Ångerrätt upphör om mäklaren inom de 14 dagarna skulle lyckas sälja fastigheten/bostadsrätten



Elektronisk signatur?

Sättet för underskrift har ingen betydelse för ångerrätten.



Konsekvenser för mäklaren

- Ingen uppsägningstid och ingen kvarvarande ensamrätt
- Generellt ingen rätt till ersättning
- Om information om ångerrätten lämnas på rätt sätt, kan ha rätt till proportionell ersättning för utförd del av tjänsten
 - Mäklaren kan ha rätt till ersättning för faktiska kostnader (foto m.m.)



Vad ska mäklaren göra?

- Bekräfta mottagandet och uppsägningen + skicka över journal m.m.

"Jag bekräftar mottagandet av din uppsägning med stöd av ångerrätten. Förmedlingsuppdraget upphör därför från och med din uppsägning.

[Jag kommer snarast plocka ner annonsen från hemsidan m.m. och upphöra mitt arbete.]

*Jag bifogar här avslutad journal, [anbudsförteckning] och [spekulantlista].
[Notera att jag kan ha rätt till förmedlingsprovision enligt villkoren i förmedlingsuppdraget om överlåtelse sker till någon av mina anvisade spekulanter.]"*



Journalen behöver inte signeras!



Exempel 2

Uppdragsgivaren säger upp FU
under ensamrättstiden



Vad är ensamrätt?

- Att annan mäklare inte får ingå förmedlingsuppdrag (ens utan ensamrätt).
 - En "död mans hand" ligger över bostaden.
- Fasttidsavtal (generellt tre månader).
- Ingen rätt att säga upp "i förtid" (från någondera sida).



Innebörden av uppsägning under ensamrätt

- Kontraktsbrott!
 - Om inte uppdragsgivaren har fog för uppsägningen (t.ex. mäklaren missköter sitt uppdrag eller byter arbetsgivare)
- Mäklaren har som utgångspunkt rätt till provision, om objektet säljs under ensamrättstiden
- Kan medföra skadeståndsskyldighet för uppdragsgivaren, även inte säljs eller säljs efter ensamrättstiden till köpare som mäklaren inte anvisat
 - Kräver enligt FMI upplysning i FU om att skadestånd kan utgå vid uppsägning
 - Typiskt sett faktiska kostnader för marknadsföring, resor m.m. Inte nedlagt arbete eller utebliven vinst



Konsekvenser för mäklaren

- Mäklaren skyldig att skriftligen bekräfta en uppdragsgivares uppsägning oavsett om:
 - Denna skett muntligen eller skriftligen
 - Uppdragsgivaren har grund för uppsägning eller ej
- Mäklaren ska upphöra att jobba
 - Ingen rätt att kräva att fullfölja uppdraget
 - Ingen rätt att marknadsföra objektet eller anvisa nya spekulanter
 - Kan dock finnas rätt att bearbeta redan anvisade spekulanter
- Möjlig rätt till provision och/eller skadestånd



Vad ska mäklaren göra?

- Bekräfta uppsägning och avge inställning:

"Jag bekräftar mottagandet av din uppsägning av förmedlingsuppdraget som [härmed upphör]/[upphör med tio dagars uppsägningstid, dvs den 2025-11-30].

Jag kommer snarast plocka ner annonsen från hemsidan m.m. och upphöra mitt arbete.

Enligt min uppfattning är din uppsägning obefogad och ensamrätten gäller därför alltså. Det innebär att annan mäklare är förhindrad att åta sig ett förmedlingsuppdrag till och med [datum] och att jag har rätt till provision om bostaden säljs under min kvarvarande ensamrättstid, oavsett om jag anvisat köparen eller inte. Jag kan även ha rätt till skadestånd även om bostaden inte säljs eller säljs efter ensamrättstiden till annan än av mig anvisad spekulant.

Notera att jag kan ha rätt till förmedlingsprovision enligt villkoren i förmedlingsuppdraget om överlåtelse sker till någon av mina anvisade spekulanter efter att ensamrättstiden löpt ut.

Jag bifogar även avslutad journal, [anbudsförteckning] och [spekulantlista]."

- Inte tillfyllest att endast skicka över faktura enligt FMI



Alternativt svar

- Bekräfta uppsägning och avge inställning:

"Jag bekräftar mottagandet av din uppsägning av förmedlingsuppdraget som [härmed upphör]/[upphör med tio dagars uppsägningstid, dvs den 2025-11-30].

*Jag kommer snarast plocka ner annonsen från hemsidan m.m. och upphöra mitt arbete.
Jag frånsäger mig min ensamrätt enligt förmedlingsuppdraget.*

Notera dock att jag ändå kan ha rätt till förmedlingsprovision enligt villkoren i förmedlingsuppdraget om överlåtelse sker till någon av mina anvisade spekulanter.

Jag [bifogar även]/[återkommer med] avslutad journal, [anbudsförteckning] och [spekulantlista]."



Ytterligare alternativt svar

"Jag bekräftar mottagandet av din uppsägning av förmedlingsuppdraget som [härmed upphör]/[upphör med tio dagars uppsägningstid, dvs den 2025-11-30].

Jag kommer snarast plocka ner annonsen från hemsidan m.m. och upphöra mitt arbete. Jag bifogar avslutad journal, [anbudsförteckning] och [spekulantlista].

Enligt min uppfattning är din uppsägning obefogad och ensamrätten gäller därför alltså. Det innebär att annan mäklare inte kan åta sig ett förmedlingsuppdrag och att jag har rätt till provision om bostadens säljs under min kvarvarande ensamrättstid, oavsett om jag anvisat köparen eller inte. Jag kan också ha rätt till skadestånd. Jag kan också ha rätt till provision om bostaden säljs till av mig anvisad spekulant efter ensamrättstiden.

Jag är dock villig att frånfalla min ensamrätt för en ersättning om 45.000 kronor (som självfallet kommer att avräknas mot ev framtida förmedlingsprovision enligt ovan). Överväg och återkom. I annat fall gäller alltså ensamrätten t.o.m. [datum]."



Exempel 3

Uppdragsgivaren säger upp FU efter ensamrättstiden



Innebörd av uppsägningen

- Uppdragsgivaren har alltid rätt att säga upp FU om det inte finns ensamrätt
 - Uppdragsgivaren behöver inte ange skäl
 - Ska dock beakta ev uppsägningstid, normalt 10 dagar
- Uppdraget upphör omedelbart alternativt efter avtalad uppsägningstid



Vad betyder uppsägningstiden?

- Tid att avveckla uppdraget
 - Ringa sista spekulanter m.m.
- Annan mäklare får inte ingå ensamrättsavtal under uppsägningstiden
- Mäklare 2 kan ingå uppdragsavtal, men ensamrätt får påbörjas först efter uppsägningstiden med Mäklare 1 (går att avtala om direkt)



Konsekvenser för mäklaren

- Endast rätt till provision om uppdragsgivaren därefter överlåter fastigheten till av mäklaren *anvisad* spekulant och det föreligger *orsakssamband*
 - Om uppdragsgivaren är konsument, endast betala en provision
 - Mäklaren får "bråka" med den andra mäklaren om rätten till provision
- Rätt till ersättning för kostnader endast om särskilt avtalat



Vad ska mäklaren göra?

- Mäklaren skyldig att skriftligen bekräfta en uppdragsgivares uppsägning
- Mäklaren ska upphöra att jobba
 - Ingen rätt att kräva att fullfölja uppdraget
 - Ingen rätt att marknadsföra objektet eller anvisa nya spekulanter
 - Kan dock finnas rätt att bearbeta redan anvisade spekulanter



Vad ska mäklaren göra?

"Jag bekräftar mottagandet av din uppsägning av förmedlingsuppdraget som [härmed upphör]/[upphör med tio dagars uppsägningstid, dvs den 2025-11-30].

[Jag kommer snarast plocka ner annonsen från hemsidan m.m. och upphöra mitt arbete.] / [Jag kommer enligt dina instruktioner låta annonsen ligga kvar under uppsägningstiden och därefter upphöra mitt arbete.]

Notera att jag kan ha rätt till förmedlingsprovision enligt villkoren i förmedlingsuppdraget om överlåtelse sker till någon av mina anvisade spekulanter.

Jag [översänder]/[återkommer med] journal, [anbudsförteckning] och [spekulantlista]."



Varför spekulantlista?

Bevismedel för anvisning av spekulant!

=

Trygga provisionsrätten



Kammarrätten i Göteborg (7812-23)

I god fastighetsmäklarsed ligger att en mäklare ska redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. Vad som menas med att någon är spekulant får avgöras från fall till fall. Den som besöker en visning, lämnar en namnuppgift och klargör en konkret vilja att gå vidare, till exempel genom att förklara sig vilja tänka över saken, är normalt att anse som spekulant (jfr prop. 1994/95:14 s. 46).

Detta innebär enligt kammarrättens mening att alla spekulanter, även spekulanter som senare har tagit tillbaka sitt intresse eller inte lämnat bud, på begäran ska redovisas till uppdragsgivaren. Eddie Källner har inte närmare redogjort för varför ett sådant utlämnande skulle strida mot dataskyddslagstiftningen. Hans invändning ändrar därför inte kammarrättens bedömning att han varit skyldig att redovisa samtliga spekulanter när säljaren efterfrågat det.

Genom att inte lämna efterfrågade uppgifter har Eddie Källner agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Kammarrätten anser att situationen är sådan att en varning ska delas ut. Överklagandet ska därmed bifallas.



Exempel 4

Part häver köp / parterna kommer
överens om återgång av köp



Konsekvenser för mäklaren

- Förmedlingsuppdraget är formellt uppfyllt genom bindande köp
- Hävning påverkar som regel inte provisionsrätt
 - Dock ej rätt till provision om köparen inte ålagts att betala handpenning och inte heller har erlagt handpenning
 - Inte heller rätt till provision i efterföljande försäljning om räcker att "lyfta luren" till budgivare nr 2 (dvs liten insats)
- Om hävning sker innan erlagd handpenning löper FU på
- Om hävning efter erlagd handpenning ska (enligt vår uppfattning) uppdraget avslutas
 - Avsluta journal, lämna ut anbudsförteckning m.m.
 - Nytt FU ska ingå om säljaren ska sälja om bostaden



Vad ska mäklaren göra vid hävning/återgång efter handpenning?

- Prata tidigt med säljaren om innebörden av en hävning eller frivillig återgång
 - Dvs att säljaren kan bli skyldig att betala två förmedlingsprovisioner
 - Avgörande från FMI i veckan
 - Följ upp med mejl för skriftlig dokumentation
- Kom överens med säljaren om provision i försäljning 2 och ingå nytt FU
 - Hänsyn i prissättning bör tas till del av jobbet redan är gjort (t.ex. fotografering, kontakter med spekulanter m.m.)
 - Inte kräva ersättning om lätt åtgärd att hitta ny köpare
- Avsluta journal, lämna anbudsförteckning m.m.



FMI 24-1947

Av det uppdragsavtal som tecknats mellan säljaren och Ida Kumlin Cavilin framgår att hon har rätt till 50 000 kr för förmedlingsuppdraget. Arvodet är förfallet till betalning när bindande överlåtelseavtal träffats mellan säljare och köpare. Något ytterligare avtal om ersättning har inte ingåtts mellan parterna. Kravet på 20 000 kr har framställts först efter att säljaren ingått ett avtal om överlåtelse med Köpare 2. Hon har inte heller lämnat någon upplysning eller övrig information till säljaren om att en senare överlåtelse kunde ge rätt till ersättning. Vad säljaren skrivit som svar på Ida Kumlin Cavilins krav på ytterligare arvode i mejlkonversation kan inte förstås som att uppdragsgivaren skriftligen har valt att ingå en överenskommelse om ytterligare arvode. Tvärtom synes uppdragsgivarens partsvilja vara att inte ingå någon sådan överenskommelse.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att det saknas avtalsvillkor om ytterligare arvode i uppdragsavtalet, såväl som annan särskild överenskommelse. Vidare skulle Ida Kumlin Cavilin, i samband med att hon presenterade förslaget med Köpare 2 och i vart fall innan nytt överlåtelseavtal ingicks, ha informerat säljaren om att en affär med Köpare 2 skulle innebära att hon hade rätt till ytterligare arvode. Mot bakgrund av ovan bedömer Fastighetsmäklarinspektionen att Ida Kumlin Cavilin har agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning.



”Förvarning” rekommenderas

”Tack för ditt samtal tidigare.

Som jag nämnde per telefon innebär [en hävning]/[frivillig återgång] att mitt förmedlingsuppdrag anses avslutat och min provisionsrätt kommer att kvarstå även om [hävningensförklaring framställs]/[ni kommer överens om en återgång av köpet].

Jag hjälper dig gärna vid en eventuell omförsäljning. Vi behöver i så fall träffa ett nytt förmedlingsuppdrag.”



”Återkommer med anledning av [hävningförklaringen]/[överenskommelsen om återgång].

Som vi tidigare pratat om innebär detta att mitt tidigare uppdrag har avslutats och att min rätt till tidigare erhållen provision kvarstår. Jag har förstått att ni önskar gå vidare med en omförsäljning av er bostad. Om ni ger mig förtroendet att sälja om er bostad, behöver teckna ett nytt förmedlingsuppdrag. Jag kommer inte kräva provision med stöd av det nya förmedlingsuppdraget om budgivare 2 eller 3 direkt köper er bostad, utan ytterligare visningar eller omfattande förhandlingar.

Jag bifogar hursomhelst avslutad journal och anbudsförteckning.

Låt mig veta hur ni vill göra, så återkommer jag vid önskemål med ett nytt förmedlingsuppdrag.”



*”Återkommer med anledning av
[hävningförklaringen]/[överenskommelsen om återgång].*

Som vi tidigare pratat om innebär detta att mitt tidigare uppdrag har avslutats och att min rätt till tidigare erhållen provision kvarstår. Jag har förstått att ni önskar gå vidare med en omförsäljning hos annan mäklare. Jag bifogar därför avslutad journal och anbudsförteckning samt spekulantlista.

Jag önskar er lycka till i er omförsäljning.”



Exempel 5

Mäklarens egen uppsägning



... på grund av samarbetssvårigheter

- I första hand, försök förmå uppdragsgivaren att säga upp FU
 - Avstå i sådant fall ev ensamrätt för att underlätta
- Om inte funkar/samtidigt, bevissäkra samarbetssvårigheter och "rättelseanmaningar"
 - "Hej, du kan inte dyka upp vid visningar och ta anteckningar om spekulanterna. Det förstör visningen, skrämmer spekulanter och du omöjliggör för mig att utföra mitt jobb. Flera spekulanter har dragit sig ur på grund av ditt agerande. Jag förutsätter att du inte dyker upp på visningen imorgon."
 - Spara SMS m.m. från uppdragsgivaren och följ upp samtal med sammanfattande mejl



... på grund av samarbetssvårigheter

- Om uppdragsgivaren inte säger upp, kan mäklaren ha rätt att säga upp avtal även under ensamrättstiden
 - T.ex. om uppdragsgivaren begått ett väsentligt avtalsbrott
 - Om utan grund för uppsägning = kontraktsbrott + skadeståndsskyldighet
 - Uppdragsgivaren kan inte kräva att mäklaren ska fullgöra uppdraget
- Rekommenderat att avsäga sig ensamrätten om mäklaren frånträder under ensamrättstiden
- Under tid utan ensamrätt, rätt att frånträda med skälig uppsägningstid
 - Ge uppdragsgivaren möjlighet att anlita en annan mäklare
 - Ofta finns avtalad uppsägningstid, mäklaren bör som princip kunna förhålla sig till denna



Alltid skriftligen, även om muntligt först

"Jag säger härmed upp/[bekräftar härmed muntlig uppsägning per telefon av] förmedlingsuppdraget ingånget den [datum] med en uppsägningstid om 10 dagar. Skälet till uppsägningen är samarbetssvårigheter och att jag uppfattar att du saknar förtroende för mig som fastighetsmäklare.

[Jag avsäger mig kvarvarande ensamrättsperiod.]

Jag förbehåller mig dock rätt till förmedlingsprovision enligt villkoren i förmedlingsuppdraget om överlåtelse sker till någon av mina anvisade spekulanter.

Jag bifogar här med journal, [anbudsförteckning] och [spekulantlista].



... på grund av skyldighet enligt PTL

- Skyldighet att frånträda om inte kan uppnå kundkännedom
 - Kan inträffa under FU om köparen t.ex. ändrar sina uppgifter om finansiering och inte inkommer med underlag
- Yppandeförbud!
 - Mäklaren får inte säga varför denne frånträder.



FRN-beslutet (FRN 105-24)

En mäklare är enligt lag förbjuden att avslöja för parterna – och även för FRN – vilka utredningar han eller hon har gjort i penningtvättsfrågor. Det finns mot den bakgrunden inget underlag som gör det möjligt för nämnden att göra någon närmare bedömning om Mäklaren hade fog för att frånträda uppdraget eller inte.



FRN-beslutet (FRN 105-24)

Utgångspunkten i detta ärende, där makarna NN har bevisbördan för att Mäklaren åsidosatt sina skyldigheter, måste därför bli att han hade både rätt och skyldighet att frånträda uppdraget. Om han hade fullföljt uppdraget, kunde han ha riskerat sanktioner från tillsynsmyndigheten och även ett straffrättsligt ansvar.

För nedsättning av mäklarens provision krävs enligt lagtexten att mäklaren har "åsidosatt sina skyldigheter". Om en mäklare iakttar sina skyldigheter enligt penningtvättslagen, kan det inte sägas att mäklaren därmed med nödvändighet också har åsidosatt sina skyldigheter mot säljaren på ett sätt som medför att provisionen ska sättas ned. I vart fall kan nedsättning av provisionen inte ske när, som i detta fall, huvuddelen och den väsentliga kärnan av mäklarens uppdrag har slutförts; i sådana fall bör enligt nämndens bedömning åsidosättandet anses som ringa. Någon nedsättning av provisionen blir därmed inte aktuell i denna del.



*"Jag frånträder härmed med omedelbar verkan
förmedlingsuppdrag daterat den 2025-08-15.*

Jag bifogar avslutad journal och anbudsförteckning."

