

MÄKLARRÄTT

Detta är ett nyhetsbrev från [Krzymowski Juristbyrå](#)

Vill du prenumerera på nyhetsbrevet? Maila till antonia@krzymowski.com



Hävt köp gav företagsmäklaren rätt till provision

Köparen av en hotellrörelse hävde köpet innan dess att hyresvärden hade tagit ställning till en transport av hyresavtalet. Mäklaren fick rätt till full provision, trots att överlåtelseavtalets villkor om hyresvärdens medgivande inte hade prövats.

Det var i augusti 2010 köparen och säljaren träffade avtal om överlåtelse av hotellrörelse. Överlåtelsen var villkorad med att hyresvärden till lokalerna vari rörelsen bedrevs skulle godkänna en transport av hyresavtalet på köparen. Villkoret hade följande lydelse:

”[...] säljaren åtar sig att verka för att hyreskontraktet transporteras på köparen. Skulle ett sådant medgivande från hyresvärden inte lämnas och skulle inte heller hyresnämnd jämlik 12 kap 36 § jordabalken ge sitt tillstånd till överlåtelsen är köpet förfallet och samtliga prestationer enligt avtalet ska återgå [...]”.

Den 29 september, dvs. ca en månad efter tecknadet av överlåtelseavtalet, kom köparen att häva köpet. I den skriftliga hävningsförklaringen angavs skäl så som att säljaren agerat grovt vårdslöst genom undanhållande av väsentlig information etc. I hävningen nämndes även att hyresvärden ännu inte hade medgivit en transport av hyresavtalet och att detta förmodligen inte skulle ske. Köparen och säljaren träffade senare en förlikning enligt vilken köparen avstod från att kräva kontraktsenligt skadestånd.

I detta läge vände sig säljaren till mäklaren och begärde att handpenningen skulle återbäras till denne, med åberopande av att köpet aldrig hade blivit bindande. Säljaren menade att det faktum att hyresvärden inte hade lämnat sitt aktiva medgivande till transporten innebar att överlåtelseavtalet aldrig hade blivit bindande mellan parterna. Säljaren påstod även att hyresvärden faktiskt hade nekat en transport. Mäklaren, å sin sida, framförde kvittningsvis att denne hade rätt till full provision; köpet hade hävts på grund av kontraktsbrott från säljarens sida. Hävningen innebar, enligt mäklaren, att parterna agerat som om avtalet varit bindande dem emellan. Även det faktum att varken hyresvärden eller hyresnämnden hade prövat en transport av hyresavtalet innebar att villkorsklausulen i överlåtelseavtalet inte kunde göras gällande; för att köpet skulle anses förfallet krävdes att såväl hyresvärden som hyresnämnden aktivt nekat transport av hyresavtalet.

Tingsrätten fann att mäklaren lyckats styrka att köparen hade hävt köpet på grund av kontraktsbrott från säljarens sida, och inte på grund av att hyresvärden inte lämnat något klart besked i frågan om hyresavtalstransporten. Även det faktum att säljaren inte hade hänskjutit frågan till hyresnämnden innebar att säljarens talan inte kunde vinna bifall.

Kort om villkorets semantiska utformning

Den formulering mäklaren hade valt i överlåtelseavtalet, rörande hyresavtalets transport, har visat sig vara flitigt använd i branschen. Det kan därför vara av intresse att framföra att begrepp som ”förfallet” och ”återgå” bör användas med stor försiktighet i syfte att inte gå miste om mäklarprovision i tvistiga situationer. En översyn över de använda villkorsklausulerna i era överlåtelseavtal kan således vara påkallad. □

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #11

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* syftar till att öka företagsmäklarnas medvetenhet om de juridiskt komplexa frågeställningar som dominerar företagsmäklarens arbete. Nyhetsbrevet belyser viktiga vägledande domar ur vilka rekvisit uttolkas för att klart markera var gränserna går för företagsmäklarens rättigheter och skyldigheter.

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* kommer skickas ut i den mån byrån hinner sammanställa ett nyhetsbrev, förhoppningen är ett nyhetsbrev i månaden.

Tidigare nyhetsbrev:

www.krzymowski.com/nyhetsbrev)

[MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20120510](#)

Om företagsmäklarens ställning i händelse av en hävning av köpeavtalet.

[MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20120331](#)

Upplysningsskyldighet för fastighetsmäklare.

[MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20120226](#)

Klargöranden från Skatteverket beträffande ställningstagandet från augusti 2011.

[MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20120130](#)

Företagsmäklarens rätt till provision när inget avtal om provision träffats.

[MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20111222](#)

En obefogad uppsägning av ett mäklaruppdrag utgör ett kontraktsbrott och mäklaren är skadeståndsberättigad.

MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20111125

Hyresgästen har viss möjlighet att ändra lokalens användningsområde enligt 12:23 JB.

MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20111021

Vid osäkerhet ifall köparen eller säljaren är berättigad handpenningen bör mäklaren överväga att deponera denna hos Länsstyrelsen.

MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20110927

Osäkerhet råder kring frågan ifall företagsmäklaren får förmedla fastigheter.

MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20110825

Mäklarprovision vid aktieöverlåtelser är momsbefriad sedan Högsta förvaltningsdomstolens avgörande HDF 2011 red. 21.

MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20110720

Skälig mäklarprovision fastställdes till tre procent av köpeskillingen när denna uppgick till 36 miljoner kronor. * Mäklaren har rätt till provision vid hävt köp enligt NJA 2010 s. 58.

*Krzymowski Juristbyrå är en renodlad affärsjuridisk byrå med särskild kompetens i mäklarrätt.
Läs mer på www.krzymowski.com*

Ansvarig utgivare: jur. kand. Antonia Krzymowska

© Krzymowski Juristbyrå 2012