

# MÄKLARRÄTT

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

Vill du prenumerera på nyhetsbrevet? Maila till [antonia@krzymowski.com](mailto:antonia@krzymowski.com)

## FÖRETAGSMÄKLAREN HADE RÄTT TILL FULL PROVISION

**HOVRÄTTEN:** Företagsmäklarens uppdragsgivare sa upp mäklaruppdraget med åberopande av att företagsmäklaren hade gjort sig skyldig till avtalsbrott vilket berättigade uppdragsgivarna att med omedelbar verkan avbryta samarbetet. Hovrätten fann att uppsägningen saknade fog och därför i sig utgjorde ett avtalsbrott som gav företagsmäklaren rätt till skadestånd motsvarande full provision.

Det var i slutet av 2009 företagsmäklaren kontaktades av hotellägarna som var intresserade att avyttra hotellrörelsen. Ett skriftligt förmedlingsuppdrag upprättades mellan parterna som bland annat gav företagsmäklaren ensamrätten att försälja objektet. Försäljningsarbetet påbörjades omedelbart. I september 2010, efter ett års tid under löpande ensamrättstid, skickade uppdragsgivarna en skriftlig uppsägning med omedelbar verkan. Drygt en månad därefter, i oktober, såldes fastigheten bortom företagsmäklarens kännedom. I november 2010 påbörjade de nya ägarna driften av en hotellverksamhet i fastigheten.

Företagsmäklaren stämde uppdragsgivarna och begärde skadestånd motsvarande mäklarprovisionen för att uppdragsgivarna brutit mot dels ensamrätten och dels att de utan sakliga skäl sagt upp förmedlingsuppdraget till förtida upphörande i strid mot förmedlingsuppdraget. Tingsrätten och sedan hovrätten hade således att ta ställning till frågorna 1) hade företagsmäklaren fått i uppdrag att försälja fastigheten? 2) Hade rörelsen överlåtits till de nya fastighetsägarna? 3) hade uppdragsgivarna rätt att säga upp förmedlingsuppdraget i förtid?

### 1) Uppdragets omfattning

I den förtrycka förmedlingsuppdragsblanketten fanns en ruta för ifyllande av eventuell fastighet som skulle ingå i försäljningsobjektet. Rutan hade inte fyllts i med fastighetsbeteckningen, däremot hade den ensamme fastighetsägaren angetts som uppdragsgivare jämte det verksamhetsdrivande bolaget. Till skillnad från tingsrätten fann hovrätten att bland annat det faktum att fastighetsägaren hade angivits som uppdragsgivare personligen och att annonsering skett av rörelsen med tillhörande fastighet, talade för att fastigheten ingick i företagsmäklarens uppdrag. Genom att uppdragsgivarna försålt fastigheten på egen hand hade de agerat i strid mot ensamrättsklausulen.

### 2) Överlåtten rörelse?

Företagsmäklaren gjorde även gällande att ifall rätten inte skulle finna att fastigheten ingått i förmedlingsuppdraget så hade i vart fall rörelsen överlåtits, vilket berättigade företagsmäklaren till provision. Uppdragsgivarna bestred att rörelsen överlåtits och anförde att den av de nya

ägarna bedrivna verksamheten inte var att uppfatta som övertagen från uppdragsgivarna. Till skillnad från tingsrättens resonemang fann hovrätten att redan den omständigheten att fastigheten, där rörelsen bedrivits, hade överlåtits starkt talade för att en överlåtelse av även rörelsen skett, eftersom att rörelsen i form av uthyrning av rum och serveringsverksamhet hade varit knuten till lokalerna. Dessutom hade de nya ägarna ca en månad efter förvärvet registrerat livsmedelsverksamhet på fastigheten, på hemsidan hade telefonnumret uppdaterats till de nya ägarnas och samtliga inventarier fanns kvar på fastigheten. Rörelsen ansågs överlåtten, varför uppdragsgivarna ansågs att även i denna del ha agerat i strid mot ensamrätten.

### 3) Förtida uppsägning

I sista hand gjorde företagsmäklaren gällande att den förtida uppsägningen av förmedlingsuppdraget utgjorde ett avtalsbrott. Uppdragsgivarna invände att företagsmäklaren misskött sitt uppdrag och att det därför förelegat en rätt till en förtida uppsägning från deras sida. Såväl tingsrätten som hovrätten konstaterade inledningsvis att det i svensk rätt saknas direkt tillämpliga lagregler vid förmedlingstjänster, varför analogislut ska dras från närliggande rättsområden. Därefter konstaterade de båda instanserna att rätt till en förtida uppsägning förutsätter att företagsmäklaren gjort sig skyldig till ett avtalsbrott av väsentlig betydelse för uppdragsgivarna och att företagsmäklaren insett avtalsbrottets betydelse för uppdragsgivarna. De av uppdragsgivarna åberopade avtalsbrotten avsåg bland annat påstådd bristande fotografering, framtagande av underlag, samt påstådd frånvaro på visningar. Hovrätten fann dock att uppdragsgivarna inte hade lyckats styrka påståendena om avtalsbrotten. Uppdragsgivarna hade således inte någon rätt att säga upp förmedlingsuppdraget i förtid. Den förtida uppsägningen var således avtalsstridig.

Parterna hade i förmedlingsuppdraget avtalat om att vid uppdragsgivarens brott mot förmedlingsuppdraget skulle företagsmäklaren berättigas till skadestånd motsvarande det i förmedlingsuppdraget överenskomna provisionsbeloppet. Hela beloppet utdömdes till företagsmäklaren.

**Slutsats: Vad som är särskilt värt att notera av ovan kort refererade rättsfall är att det är av yttersta vikt att redan i förmedlingsuppdraget avtala om skadeståndets storlek. I avtal som saknar ett normerat skadestånd riskerar företagsmäklaren att försättas i ett svårt bevisläge för att styrka den uppkomna skadans storlek. Då rättsläget är oklart på området finns det dessvärre risk att företagsmäklaren mister hela ersättningsmöjligheten.**

□

---

## **Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #16**

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](http://www.krzymowski.com/nyhetsbrev)

### **MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20130629**

Förenklade skiljeförfaranden i företagsmäklartvister

### **MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20130217**

Betydelsen av att företagsmäklaren dokumenterar uppdraget och all korrespondens beträffande detta.

### **MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20121220**

Vikten av att definiera uppdragsgivaren och förmedlingsobjektet.

### **MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20120909**

Konsekvenserna av en skiljeklausul i företagsmäklarens förmedlingsuppdrag.

### **MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20120607**

Företagsmäklaren fick provision, trots hävt köp.

### **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](http://www.krzymowski.com)*

**Ansvarig utgivare: jur. kand. Antonia Krzymowska**

© Krzymowski Juristbyrå 2013