

MÄKLARRÄTT

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

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

HÖGSTA DOMSTOLEN PRÖVAR TVÅ VIKTIGA MÄKLARMÅL

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i två viktiga mäklarmål, dels i fråga om så kallat "svartmäkleri" och dels angående orsakssambandets betydelse för provisionsrätten. 2015 lär således medföra viktiga rättsliga milstolpar inom mäklarrätten.

1. "Svartmäkleri"? – Fråga om rörelseöverlåtelse med fastighet

Så som vi tidigare meddelat (se Mäklarrätt nr 20) fann Svea hovrätt i juli att registreringsplikten i fastighetsmäklarlagen inte gäller den person som yrkesmässigt förmedlar en fastighet genom en inkrämsöverlåtelse, förutsatt att fastigheten inte utgör den värdemässigt största delen av tillgångarna. Högsta domstolen ska nu pröva frågan om fastighetsmäklarlagens straffbestämmelses tillämpning vid en inkrämsöverlåtelse i vilken en fastighet ingått.

2. Orsakssambandet för provisionsrätten

Det andra mål i vilket Högsta domstolen meddelat prövningstillstånd rör frågan om provisionsrätten vid uppdrag utan ensamrätt. En förutsättning för att en mäklare ska ha rätt till provision är att det föreligger 1) ett uppdrag 2) att en köpare anvisats, 3) att ett bindande överlåtelseavtal träffats och 4) att det föreligger ett orsakssamband mellan mäklarens arbete och det träffade överlåtelseavtalet. Orsakssambandet ska prövas endast i de fall mäklaren inte fått ensamrätt till förmedlingen. Detta var alltså fallet i detta mål.

Företagsmäklaren yrkade i tingsrätten och hovrätten att uppdragsgivaren, ett fastighetsbolag, skulle utge 4 750 000 kr i provision för det utförda mäklaruppdraget. Både tingsrätten och hovrätten ogillade käromålet. Båda instanser fann att det inte var visat att det förelåg något orsakssamband mellan mäklarens arbete och den slutliga försäljningen.

Företagsmäklaren hade i augusti 2008 fått i uppdrag att utan ensamrätt förmedla överlåtelsen av ett antal olika aktiebolag vars enda tillgångar utgjordes av fastigheter. Samtliga aktiebolagen ägdes av uppdragsgivaren. Företagsmäklaren hade i december 2009 anvisat en spekulant som i juni 2010 lämnade ett indikativt bud på aktiebolagen. Någon försäljning blev dock inte av.

I september 2010 gav uppdragsgivaren en annan mäklarbyrå i uppdrag att med ensamrätt förmedla försäljningen av aktiebolagen. Vid förhandlingarna återupptogs kontakt med den tidigare anvisade spekulanten. Under november 2010 fördes diskussioner mellan spekulanten och uppdragsgivaren och ett avtal om överlåtelse träffades i februari 2011.

Hovrätten fann det inte visat att det förelåg något orsakssamband mellan företagsmäklarens arbete och den slutliga försäljningen av aktiebolagen. När den nya mäklarbyrån fick uppdraget

hade den tidigare anvisade spekulanten, liksom flera andra större fastighetsbolag, fått en inbjudan att lämna in en intresseanmälan för ett anbudsförfarande. Materialet som den nya mäklarbyrån hade skickat till den tidigare anvisade spekulanten skilde sig åt från det material företagsmäklaren hade presenterat. Hovrätten ansåg mot bakgrund av detta att företagsmäklarens tidigare anvisning av köparen inte hade någon självständig betydelse för de kommande köpeförhandlingarna med mäklarbyrån. Den nya mäklarbyrån hade även utfört sitt arbete självständigt, det vill säga utan koppling till företagsmäklaren. Företagsmäklaren hade inte varit involverad i försäljningsprocessen mellan november 2010 och februari 2011.

Ett av Högsta domstolen uttrönande av rekvisitets innebörd är välkommet, särskilt då prövningen avser oreglerade mäklares provisionsrätt.

2015 ser således ut att bli ett år då vi får svar på flera för företagsmäklarnas vidkommande viktiga frågor. □

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #22

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 i pdf-format:
www.krzymowski.com/nyhetsbrev

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

Ansvariga utgivare: jur. kand. Adriana Krzymowska och jur. kand. Antonia Krzymowska

© Krzymowski Juristbyrå 2015