

MÄKLARRÄTT

Ett nyhetsbrev från KRZYMOWSKI JURISTBYRÅ
Vill du prenumerera på nyhetsbrevet? Maila till ak@krzymowski.com

MÄKLARE FRIAS – INTE "SVARTMÄKLERI" ATT FÖRMEDLA AKTIER

Företagsmäklaren hade haft i uppdrag att förmedla aktierna i ett fastighetsägande bolag. Mäklaren åtalades och fälldes i tingsrätten för "svarmäkleri", men nu friar Hovrätten för Västra Sverige företagsmäklaren.

Mäklaren hade haft i uppdrag att förmedla överlåtelsen av två aktiebolag som bedrev verksamhet på en fastighet som ägdes av det ena bolaget. Verksamheten omsatte ca 50 mkr och fastigheten hade ett värde om drygt 12 mkr. Mäklaren annonserade verksamheten med den aktuella fastigheten. Någon överlåtelse kom inte att ske.

Tingsrätten dömde mäklaren till 30 dagsböter å 600 kr och angav att registreringskyldigheten enligt fastighetsmäklarlagen avser yrkesmässig förmedling av en fastighet och att det inte kan anses ha någon betydelse om överlåtelsen av fastigheten sker genom en överlåtelse av aktierna i ägarbolaget eller genom en inkråmsöverlåtelse. Tingsrätten konstaterade att mäklaren genom annonseringen uppsåtligt yrkesmässigt hade förmedlat fastighet i strid med fastighetsmäklarlagen, oaktat att någon överlåtelse inte hade skett.

Målet överklagades till hovrätten. Hovrätten konstaterade inledningsvis att förmedling av överlåtelse av aktier i ett bolag som äger en fastighet inte träffas av kravet på registrering enligt fastighetsmäklarlagen. Eftersom någon överlåtelse inte kommit till stånd i enlighet med annonseringen eller uppdragsavtalet, menade hovrätten att det inte med säkerhet gick att veta om förmedlingen i fråga skulle ha fullföljts genom försäljning av aktierna i bolagen eller genom försäljning av inkråmet (och däribland fastigheten). Hovrätten fann att det av annonsen inte var möjligt att tydligt utläsa om förmedlingen avsåg överlåtelse av bolagens aktier eller inkråm. Inte heller uppdragsavtalet gav tillräcklig klarhet i denna fråga. Hovrätten konkluderade därför, och med stöd av principen att utgå ifrån det för den tilltalade mest förmånliga alternativet, att förmedlingen primärt avsett bolagens aktier och att mäklaren således inte gjort sig skyldig till "svartmäkleri".

Såväl annonser som uppdrag bör således formuleras på sådant sätt att förmedlingsuppdraget inte kan misstas för fastighetsförmedling. Vidare belyser domen behovet att tillse att uppdraget reglerar de situationer när uppdragsgivaren, i strid med uppdraget, överlåter inkråmet i vilket en fastighet ingår, istället för andelarna i bolaget som äger fastigheten. Mäklarens uppdragsavtal bör i dessa fall innehålla en skadeståndsreglering, som dock inte vid en objektiv bedömning ska misstas utgöra fastighetsförmedling. □

KONTAKT:

Jur. dr Adriana Krzymowska
adriana@krzymowski.com

Nyhetsbrevet M Ä K L A R R Ä T T nr #31

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.

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. dr Adriana Krzymowska och jur. kand. Antonia Krzymowska

© Krzymowski Juristbyrå 2018