

MÄKLARRÄTT

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

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

Om mäklarens ställning i händelse av en hävning av köpeavtalet

Inte sällan ställs mäklaren inför frågor om avtals bundenhet och diverse villkors uppfyllelse i syfte att avgöra ifall rätt till mäklarprovision infallit eller inte. I den här kortfattade artikeln berörs vissa frågor kring mäklarens rätt till provision vid hävning av köp och hur mäklaren på smidigaste sättet kan gardera sig mot denna typ av situationer i förväg.

Majoriteten av de förmedlingsuppdrag som cirkulerar på marknaden idag föreskriver att mäklarprovision ska utgå när *bindande* avtal träffas mellan köparen och säljaren. Denna skrivning leder dessvärre allt för ofta till komplicerade avtalsrättsliga frågor i vilka mäklarens provisionsrätt allt för lätt försvagas. Ett alternativ till skrivningen ”*mäklarprovision utgår när bindande avtal träffats mellan parterna*” är att provisionen ska utgå när ”*köpehandlingar undertecknats och utväxlat mellan parterna*”. Märk här att de två olika skrivningarna tar sikte på två helt olika, men avgörande, tidpunkter.

Utgångspunkten är att en mäklare har rätt till provision när arbetet är slutfört, det vill säga när bindande avtal träffats (om inte annat avtalats mellan mäklaren och säljaren). Ett avtal anses bindande när samtliga villkor för dess fullbordan är uppfyllda, det vill säga att alla så kallade suspensiva villkor är uppfyllda. Med suspensiva villkor avses sådana villkor som skjuter upp avtalsbundenheten i tiden, till exempel en fastighetsägares medgivande till transport av hyresavtalet.

En inte allt för ovanlig situation är att köparen får kalla fötter inför tillträdet och inte vill slutföra affären. Till stöd för den ändrade uppfattningen åberopar denne att det framkommit nya omständigheter som väsentligen skiljer sig från de uppgifter denne tagit del av vid avtalstecknandet. Mäklaren kan i dessa situationer inte göra mycket annat än att försöka förmå parterna att fullfölja affären alternativt träffa en övereskommelse. Hävningen är en rättshandling företagen av ena parten i förhållandet mellan säljaren och köparen. Vad parterna senare faktiskt kommer överens om är något mäklaren sällan har något inflytande över.

Denna situation föranleder således att mäklaren måste skydda sig mot denna typ av ageranden för att säkra sin rätt till provision. Som ovan framhållits sker detta lämpligast genom förmedlingsuppdraget i vilket en skrivning om när provisionen anses vara förfallen till betalning justeras att omfatta situationer oberoende av köpeavtalets bindande verkan. Tanken bakom denna, något vittgående töjning av provisionsrätten, är att en mäklare faktiskt avslutar sitt arbete efter att en anvisning skett av en köpare och att köparen och säljaren träffar avtal om försäljningsobjektet. En vederhållen uppfattning är att mäklaren inte behöver delta i avtalsförhandlingarna för att provisionsrätt ska föreligga. En klausul om att provisionen förfaller

till betalning redan vid undertecknande av avtal får således anses ligga i linje med den allmänna uppfattningen om mäklarens rätt till provision.

Vidare bör mäklaren i köpeavtalet reglera parternas rätt att häva det samma. En allt för oreglerad hävningsrätt komplicerar tolkningen i onödan och kan i vissa fall användas mot mäklaren i en eventuell provisionstvist (försumlighet vid upprättandet av köpehandlingarna). En klausul om att den part som inte fullföljer sina åtaganden enligt köpeavtalet ska anses vara skadeståndskyldig är att rekommendera. Dels verkar denna klausul som ett påtryckningsmedel att inte i onödan häva avtal, och dels stärker ett utgivande av ett avtalsenligt skadestånd mäklarens rätt till provision (se NJA 2010 s. 58).

En alternativ lösning är även att i förmedlingsuppdraget och i köpeavtalet införa en klausul om att mäklarprovisionen förfaller till betalning oavsett hävning från endera parten.

Sammanfattningsvis kan således konstateras att mäklaren kan skydda sig mot diverse komplicerade avtalsbundenhetsfrågor genom att i förmedlingsuppdraget och i köpeavtalet tydligt ange att provisionen är oberoende av avtalets bindande verkan mellan köparen och säljaren. Den mäklare som inte vill ta betalt för sitt arbete innan bindande avtal träffas (eller köparen fullgjort köpet) behöver inte heller göra det. Men det får nog ändå anses vara mycket trevligare att vänta med att ta betalt än att vänta på att få rätt till betalt. □

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #10

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 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