

MÄKLARRÄTT

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

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



Parterna och objektet i förmedlingsuppdraget

I tidigare nummer av *Mäklarrätt* har förmedlingsuppdragets forumklausuler behandlats med fokus på skiljeklausulerna. I detta nummer av *Mäklarrätt* avhandlas vikten av att definiera förmedlingsuppdragets parter och försäljningsobjektet.

Parterna

Frågan om vem som är uppdragsgivare är en av de mest elementära frågor som måste kunna besvaras vid utkrävande av provision. Att en företagsmäklare fått i uppdrag av en bolagsman att sälja dennes andelar, berättigar inte mäklaren till provision vid en inkrämsöverlåtelse – det är endast bolagets firmatecknare som skulle kunna lämna ett sådant uppdrag. Det är således av yttersta vikt att definiera uppdragsgivarna och se över att dessa korresponderar med ägarna till det objekt som ska försälas.

Det är vidare näst intill omöjligt att som företagsmäklare i förväg kunna avgöra ifall överlåtelsen tillslut blir en inkräms- eller andelsöverlåtelse. Mot bakgrund av detta bör företagsmäklaren således som uppdragsgivare ange såväl andelsägarna som bolaget för att försäkra sig om att uppdraget avser olika typer av försäljningsupplägg. Förmedlingsuppdraget måste sedan undertecknas av bolagets firmatecknare och andelsägarna.

Vid uppdrag från bolag är det inte sällan som så att bolaget till slut likvideras och att diverse krav mot bolaget därmed faller värdelösa. För att företagsmäklaren ska kunna skydda sin provisionsrätt i en sådan situation kan det med fördel införas en mening om att:

”Vid flera uppdragsgivare ansvarar dessa solidariskt för åtagandena enligt detta förmedlingsuppdrag”.

Skrivelsen innebär ett solidariskt betalningsansvar för samtliga uppdragsgivare, det vill säga för såväl bolaget som andelsägarna. En förutsättning för att detta ansvar ska kunna realiseras är emellertid att samtliga uppdragsgivare undertecknar förmedlingsuppdraget.

Objektet

En definition av försäljningsobjektet är av avgörande betydelse för provisionsrätten – företagsmäklaren kan endast erhålla provision vid förmedling av ett objekt denne haft i uppdrag

att förmedla. Av denna anledning bör företagsmäklaren noga överväga vad som faktiskt ska överlåtas. En rörelse kan med fördel specificeras med adress och myndighets registreringsnummer. Så som påpekats ovan bör här anges att uppdraget avser både en inkråms- och en andelsöverlåtelse, varför rörelsenamn, bolagsnamn, organisationsnummer och adress lämpligen kan anges under rubriken ”objekt”.

Det är inte ovanligt att uppdragsgivarna tillslut endast överlåter *en del* av en rörelse eller ett begränsat antal andelar, och på denna grund bestrider skyldighet att utge mäklarprovision. Detta förklaras med att uppdragsgivaren tagit en kompanjon och själv fortfarande är aktiv ägare av objektet. Tyvärr är detta alltför ofta ett försök att kringgå betalningsskyldigheten, då kompanjonskapet endast är en ”inkörningsperiod” varefter uppdragsgivaren lämnar rörelsen/bolaget helt. Det kan därför vara av värde för företagsmäklarna att införa en skrivning i avtalet med följande lydelse:

”Förmedlingsprovisionen förfaller till betalning när överlåtelseavtal eller annat upplåtelseavtal har tecknats anseende hela eller delar av Objektet. Även vid förändringar i Uppdragsgivarnas ägarstrukturer förfaller förmedlingsprovisionen till betalning.”

Även det fall att uppdragsgivarna väljer att upplåta rörelsen istället för att överlåta den bör lämpligen omfattas av företagsmäklarens uppdrag. Det händer att uppdragsgivaren väljer att så att säga ”arrendera ut” rörelsen en tid för att sedan överlåta denna till arrendatorn. Ett sådant upplägg täcks av skrivelsen ovan. □

Vi vill passa på att önska er en riktigt God Jul och ett Gott Nytt År!

Nyhetsbrevet **Mäklarrätt nr #13**

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 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*

Ansvarig utgivare: jur. kand. Antonia Krzymowska

© Krzymowski Juristbyrå 2012