

MÄKLARRÄTT

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

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

STANDARVILLKOR I FÖRMEDLINGS- UPPDRAGET

TINGSRÄTTEN: Västmanlands tingsrätt har i dom fastställt att hänvisningar till så kallande allmänna villkor innebär att dessa utgör del av avtalsinnehållet. Företagsmäklaren fick därför rätt till provision.

Företagsmäklaren hade i september 2010 fått i uppdrag att förmedla överlåtelsen av en rörelse i centrala Sverige. Förmedlingsuppdraget löpte med ensamrätt och under tre månader. Enligt de allmänna villkoren på förmedlingsuppdragsblankettens baksida förlängdes uppdragstiden med en period i sänder vid utebliven uppsägning. Ett år senare, i juli 2011, överlät uppdragsgivaren rörelsen till annan, bortom företagsmäklarens kännedom. Någon uppsägning av uppdraget hade ostridligen inte skett.

När företagsmäklaren framställde krav om provision för förmedlingen som skett under löpande förmedlingsuppdrag invände uppdragsgivaren med att uppdraget endast löpt i tre månader och att något uppdrag således inte förelegat vid tiden för försäljningen. Uppdragsgivaren menade att uppdraget i första hand hade löpt ut och i andra hand att omständigheterna vid uppdragsteckandet hade varit sådana att det stred mot tro och heder att återropa förmedlingsuppdraget.

Företagsmäklaren invände med att det på första sidan av det undertecknade förmedlingsuppdraget fanns en hänvisande mening till de allmänna villkoren på baksidan samt att företagsmäklaren hade redogjort för villkoren vid intagsmötet.

Tingsrätten konstaterade att skrivningen på första sidan lød: ”Uppdraget gäller för en period om tre månader, räknat från detta avtals undertecknande” samt att skrivningen i de allmänna villkoren på baksidan lød: ”...Uppsägningen ska vara företagsmäklaren till handa senast 30 dagar innan den aktuella periodens utgångsdatum. Sker inte detta anses försäljningsuppdraget förlängt med ytterligare en period vid varje tillfälle”.

Tingsrätten fann att bestämmelsen i de allmänna villkoren språkligt sett var klar och att den tillsammans med klausulen om periodens längd otvetydigt innebar att avtalet löpte under ytterligare en tremånadersperiod för det fall uppdragsgivaren inte sagt upp avtalet. Även det faktum att det inte är givet att en försäljning av rörelsen kommer till stånd under den först avtalade perioden ansågs av tingsrätten innebära att det inte heller var orimligt att avtalet skulle löpa vidare under ytterligare en period vid utebliven uppsägning. Förmedlingsuppdraget hade således enligt tingsrätten löpt vid tiden för försäljningen och företagsmäklaren var därför berättigad till ersättning för uppdraget.

En av domarna var dock av skiljaktig mening och anförde att de allmänna villkoren i och för sig var att uppfatta som avtalsinnehåll på grund av den hänvisande meningen på uppdragets framsida, men att en bedömning av varje särskild klausul skulle ske. Dissidenten fann att klausulen om avtalets förlängning var oväntad och att det inte kunde visas att uppdragsgivaren på annat sätt hade fått ta del av de allmänna villkoren.

Slutsats: Domen ger för handen att en hänvisning till allmänna villkor i ett förmedlingsuppdrag i och för sig räcker för att villkoren ska utgöra avtalsinnehåll. Den skiljaktiga meningen lämnar dock viss osäkerhet i fråga om allt för oväntade villkor och rimligheten i att dessa utgör avtalsinnehåll. I detta hänseende kan det således vara av vikt att undvika upplägget med allmänna villkor eller i vart fall säkra bevisning om att de allmänna villkoren inkorporerats i uppdraget genom till exempel muntlig genomgång.

Domen har ännu inte vunnit laga kraft. □

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #17

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 20130816](#)

Förtida uppsägning av mäklaruppdraget utgjorde ett skadeståndsgrundande avtalsbrott. Företagsmäklaren hade rätt till full ersättning motsvarande provision.

[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

Ansvarig utgivare: jur. kand. Antonia Krzymowska