

MÄKLARRÄTT

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

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

UPPDRAG GENOM PASSIVT OCH KONKLUDENT HANDLANDE

HOVRÄTTEN: Uppdragsgivaren förpliktades att utge provision om drygt 2,5 mkr till mäklaren. Det passiva och konkludenta handlandet ansågs av rätten utgöra grund för att uppdrag föreläggat.

En mäklare stämde ett dödsbo att till denne utge drygt 5 mkr i mäklarprovision för försäljningen av köpcentret ”Baronen” i Kalmar för en köpeskilling om 402 mkr. Dödsboet bestred kravet med angivande av att något uppdrag aldrig hade lämnats.

Tingsrätten fann det inte visat att mäklaren och dödsboet hade ingått avtal och ogillade därför käromålet. Hovrätten hade att i målet pröva frågan om 1) uppdrag förelåg och 2) frågan om provisionens storlek.

Uppdrag

Mäklaren fick vid ett möte i uppdrag att presentera fastigheten för en presumtiv förvärvare. Boutredningsmannen, som var dödsboets ställföreträdare, var däremot inte närvarande. Enligt hovrätten var det dock klarlagt att mäklaren uppfattade att det var dödsboet som var hans avtalspart och att mäklaren hade fog för sin uppfattning. Två av de närvarande på mötet var advokater, en dödsbodelägare var personligen närvarande och mäklaren fick också besked om att de närvarande hade mandat att företräda den fjärde delägaren. Inget har framkommit som talar för att de närvarande på mötet klagjorde för mäklaren att boutredningsmannens godkännande behövdes. Hovrätten fann tvärtom att det var utrett att de uppträdde som om de kunde lämna ett uppdrag för boets räkning.

Enligt hovrätten stod det också klart att boutredningsmannen under de två följande månaderna måste ha känt till att mäklaren agerade i syfte att sälja en fastighet som dödsboet ägde. Han måste därför ha förstått att mäklaren trodde sig handla på uppdrag av dödsboet. Det har inte framgått att boutredningsmannen klagjort för mäklaren att dödsboet inte ansåg sig ha lämnat något uppdrag. Boutredningsmannen undertecknade dessutom ett Letter of Intent med den presumtiva fastighetsköparen, där mäklaren angavs vara dödsboets kontaktperson.

Hovrätten ansåg att dödsboet genom detta vidtagit en åtgärd som varit ägnad att bekräfta mäklarens uppfattning att han hade dödsboets uppdrag, men som också inneburit att dödsboet

tillgodogjort sig det arbete mäklaren utfört. Dödsboet hade därför genom passivitet och realhandlande inträtt som part i det uppdragsavtal som träffats och var således bundet av avtalet.

Ersättning

Hovrätten fann det inte styrkt att något särskilt avtal om mäklarprovisionens storlek hade träffats mellan parterna. Av denna anledning ansåg hovrätten att dödsboet skulle ersätta mäklaren med en skälig provision. Genom förhör hade framkommit att en sedvanlig ersättning för denna typ av uppdrag uppgick till mellan 0,5 och 1,2 procent av köpeskillingen. Dödsboet hade tidigare avtalat om en provision om 0,5 procent med annan mäklare, varför denna procentsats ansågs utgöra en skälig ersättningsnivå.□

Källa: InfoTorg Juridik, Emma Kjellström

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #18

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 20131102](#)

Standardvillkor i förmedlingsuppdrag har ansetts utgöra avtalsinnehåll.

[MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20130816](#)

Förtida uppsägning av mäklaruppdraget utgjorde ett skadeståndgrundande 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