

MÄKLARRÄTT

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

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

STANDARDVILLKOR I FÖRMEDLINGS- UPPDRAGET

HOVRÄTTEN: Standardvillkor (eller ”allmänna villkor”) kan utgöra avtalsinnehåll mellan företagsmäklare och uppdragsgivare, även om uppdragsgivaren inte faktiskt tagit del av de allmänna villkoren, men under förutsättning att dessa inte är oväntade och särskilt betungande för uppdragsgivaren.

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 denne aldrig sett eller tagit del av de allmänna villkoren på baksidan. Uppdragsgivaren menade därför 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 uppdragstecknandet hade varit sådana att det stred mot tro och heder att åberopa förmedlingsuppdraget.

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

Hovrätten fann att standardvillkor (eller ”allmänna villkor”) måste bringas till motpartens kännedom, muntligen eller skriftligen, före avtalsslutet för att villkoren ska bli del i det enskilda avtalet. Vanligtvis sker detta genom en hänvisning. Hovrätten konstaterade vidare att det i regel inte fordras att motparten *faktiskt tagit del av* standardvillkoren. Däremot uppställs strängare krav om standardvillkoren i fråga är oväntade, överraskande eller särskilt betungande.

I det aktuella fallet menade hovrätten att det i och för sig fanns en hänvisning på uppdragets förstasida till dessa allmänna villkor och vissa omständigheter talade för att uppdragsgivaren faktiskt hade tagit del av villkoren. Men hovrätten menade att bland annat avsaknaden av underskrift på de allmänna villkoren och uppdragsgivarens partsförhör snarare talade för att de inte tagit del av villkoren. Hovrätten fick därför pröva ifall de aktuella villkoren hade varit oväntade

eller betungande, så att det skulle ha ålegat företagsmäklaren att särskilt uppmärksamma uppdragsgivaren på villkoren.

Rubriken till villkoret om uppdragets förlängning fann hovrätten visserligen inte helt rättvisande och ordningen för uppsägning var, enligt hovrätten, ”påtagligt komplicerad” (uppsägning skulle ske genom rekommenderat brev inom trettio dagar för periodens utgång). Hovrätten menade dock att uppdrag åt en mäklare att förmedla en rörelse kan ta inte obetydlig tid, varför en förlängning i perioder inte kan anses vara ett oväntat eller betungande villkor i ett avtal mellan två näringsidkare.

Mot denna bakgrund fanns det således ett gällande förmedlingsuppdrag mellan företagsmäklaren och uppdragsgivaren vid tiden för uppdragsgivarens egna försäljning av rörelsen. Uppdragsgivarens agerande stred mot ensamrättsklausulen, varför ett skadestånd motsvarande mäklarprovision utgick.

Ett hovrättsråd var dock skiljaktigt och anförde att förlängningsklausulen varit oväntad och särskilt betungande, varför uppdraget upphört innan dess att rörelsen såldes.

Domen har vunnit lagakraft. □

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #21

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 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. kand. Adriana Krzymowska och jur. kand. Antonia Krzymowska

© Krzymowski Juristbyrå 2014