

# MÄKLARRÄTT

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

Vill du prenumerera på nyhetsbrevet? Maila till [antonia@krzymowski.com](mailto:antonia@krzymowski.com)

## Mäklaren fick rätt till provision

**En företagsmäklare stämde sin uppdragsgivare på provision för bland annat brott mot ensamrätten. Uppdragsgivaren invände med att (1) uppdraget löpte kortare än vad parterna hade avtalat om skriftligen, (2) att det tecknade köpeavtalet endast var preliminärt och (3) att företagsmäklaren hade misskött sitt uppdrag. Tingsrätten fann att företagsmäklaren hade styrkt sin rätt till provision.**

Företagsmäklaren hade i maj 2011 erhållit ett skriftligt uppdrag att förmedla uppdragsgivarens centralt belägna restaurangrörelse. Uppdraget tecknades för tre månader med automatisk förlängning vid utebliven uppsägning med ytterligare en period. Enligt uppdraget hade företagsmäklaren ensamrätt och uppdragsgivaren hade åtagit sig en skyldighet att samarbeta med företagsmäklaren.

I augusti 2011, knappt tre månader efter uppdragets tecknande, sålde uppdragsgivaren rörelsen bortom företagsmäklarens kännedom till tredje man. Ett köpeavtal tecknades, vilket även bevittnades av uppdragsgivarens 10-åriga son, och en handpenning erlades till uppdragsgivaren. Efter bestridande av företagsmäklarens kravbrev instämde uppdragsgivaren till tingsrätten.

Uppdragsgivaren bestred betalningsskyldighet med åberopande av tre grunder.

### *Förmedlingsuppdragets längd*

Uppdragsgivaren medgav att det visserligen stod antecknat i uppdraget att detta skulle belöpa på tre månader, men gjorde gällande att ett muntligt avtal träffats om begränsning av uppdragets löptid. Uppdragsgivaren menade att uppdraget muntligen begränsats till en och en halv månad, något denne hade bevisbördan för. Den ansvarige företagsmäklaren vittnade om att sådana diskussioner inte hade förekommit och att alla eventuella avvikelser från standardutformningen alltid antecknades på förmedlingsuppdraget. Det faktum att inget fanns antecknat om en begränsning i tiden talade således för att ett sådant sidoavtal inte hade träffats. Tingsrätten fann att uppdragsgivaren inte kunde styrka sitt påstående om begränsat uppdrag.

### *Rörelsen ej såld*

Uppdragsgivaren påstod vidare att det köpeavtal av vilket en kopia hade ingivits i målet inte utgjorde det riktiga avtalet, utan att detta endast var ett ”preliminärt avtal” (under förhandlingen benämndes detta även för ”skenavtal”). Köparen hade dessutom kort efter erläggandet av handpenningen gått i konkurs, vilket enligt uppdragsgivaren innebar att något bindande avtal dem emellan aldrig träffats. Tingsrätten följde företagsmäklarens resonemang; avtal om överlåtelser av rörelser kräver inte skriftlig form och uppdragsgivaren hade dels erhållit handpenning enligt avtalet och dels omedelbart lämnat rörelsen efter avtalets undertecknande. Uppdragsgivaren och köparen hade således bägge agerat som om avtalet varit bindande dem emellan. Omständigheten att en underårige bevittnat avtalet var oväsentlig, då inget krav om

bevitning föreligger vid rörelseöverlåtelse. Tingsrätten konstaterade att ett bindande avtal hade träffats mellan uppdragsgivaren och köparen om överlåtelse av rörelsen.

### *Misskött uppdrag*

Så som tvistande företagsmäklare ska man alltid utgå ifrån att en av bestridandegrunderna kommer vara ett påstående om att uppdraget missköts, med andra ord ett kontraktsbrott. I detta mål påstod uppdragsgivaren att företagsmäklaren inte tillräckligt aktivt hade försökt förmedla dennes rörelse och att det inte hade gått att få kontakt med företagsmäklaren. Den för överlåtelsen ansvarige företagsmäklaren vittnade om att hon hade vidtagit normala åtgärder för att förmedla rörelsen, att det hade funnits 4-5 intressenter på objektet, att ingen visning hade hållits och att hon hade haft kontakt med uppdragsgivaren i princip varje dag. Tingsrätten fann att uppdragsgivaren inte kunde styrka att företagsmäklaren misskött arbetet och gjort sig skyldig till kontraktsbrott.

### Sammanfattning

Som kärke hade företagsmäklaren bevisördan för att provisionsrätt förelåg, men uppdragsgivaren ålades bevisördan för dennes påståenden om begränsat uppdrag, icke bindande köpeavtal och kontraktsbrott. I målet hade företagsmäklaren den stora fördelen att den för objektet ansvarige mäklaren inte var delägare i bolaget och således inte heller hade några intressen i tvisten. Tingsrätten fann hennes utsaga trovärdig, vilket förbättrade företagsmäklarens ställning.

Ovanstående är ett typexempel på de tvister där företagsmäklare de facto har rätt till provision, men där vägen dit istället kompliceras på grund av uppdragsgivarens vägran att erlægga den rättfärdigade provisionen. Det är inte sällan uppdragsgivarna invänder med diverse grundlösa bestridandegrunder. För att föregripa en tvist rekommenderas således att företagsmäklaren samlar allt underlag beträffande överenskommelser och all korrespondens samt för en dagbok över uppdraget. Med gediget och heltäckande underlag ökar chanserna att styrka att uppdraget inte missköts. □

## **Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #14**

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](http://www.krzymowski.com/nyhetsbrev)**

### **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](http://www.krzymowski.com)*

**Ansvarig utgivare: jur. kand. Antonia Krzymowska**