

MÄKLARRÄTT

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

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

HÄVNING AV UPPDRAG VAR OBEFOGAD – MÄKLAREN FICK FULLT SKADESTÅND

HOVRÄTTEN: Uppdragsgivarna hävde företagsmäklarens uppdrag med åberopande av att företagsmäklaren begått ett väsentligt avtalsbrott under uppdragstiden. Hovrätten konstaterade att något väsentligt avtalsbrott inte varit för handen, varför hävningen befanns vara obefogad. Företagsmäklaren fick rätt till skadestånd motsvarande det avtalade provisionsbeloppet.

Uppdragsgivarna drev en konditorirörelse i södra Sverige. I april 2011 lämnade uppdragsgivarna i uppdrag åt företagsmäklaren att förmedla överlåtelsen av rörelsen. Uppdraget löpte under en period om tre månader med automatisk förlängning med en period i sänder vid utebliven uppsägning. I parternas uppdragsavtal framgick att uppdraget inte fick återkallas under gällande avtalsperiod. Parterna hade även avtalat om skadeståndsskyldighet vid brott mot bestämmelser i uppdragsavtalet. Skadeståndsbeloppet motsvarade det i uppdraget överenskomna provisionsbeloppet. I augusti 2011, knappt två månader innan andra avtalsperiodens utgång, hävde uppdragsgivarna mäklaruppdraget.

Rätten hade att ta ställning till frågan ifall uppdragsgivarna haft rätt att med omedelbar verkan säga upp (häva) uppdragsavtalet. Därefter hade rätten att pröva ifall skadeståndsbestämmelsen i mäklaruppdraget var oskälig och av den anledningen skulle förklaras ogiltig eller jämkas enligt 36 § avtalslagen.

Uppdragsgivarnas hävningsrätt

För att en uppdragsgivare ska ha rätt att häva ett mäklaruppdrag krävs att företagsmäklaren begått ett väsentligt avtalsbrott. Uppdragsgivarna hade i målet gjort gällande att företagsmäklaren genom tre olika ageranden gjort sig skyldig till väsentliga avtalsbrott, vilka berättigat hävningen. Uppdragsgivarna menade att företagsmäklaren 1) inte hade varit tillgänglig under april-augusti 2011, 2) inte hade annonserat i tillräcklig utsträckning och 3) inte på korrekt sätt genomfört en värdering av objektet grundad på en marknads- och konkurrensanalys (vilket hade utlovats i mäklarens informationsmaterial om dennes tjänster). Hovrätten fann att uppdragsgivarna hade bevisbördan för dessa påståenden och att de inte hade lyckats styrka sina påståenden mot företagsmäklarens bestridande. Hovrätten fann tvärtom att den ansvarige företagsmäklaren hade haft kontakt så sent som i juli 2011. Då uppdragsgivarna inte hade lyckats styrka att företagsmäklaren hade varit otillgänglig, att parterna avtalat om särskild annonsering och att värderingen skulle presenteras på annat sätt än muntligen, saknades grund för att häva uppdraget.

Avtalsets eventuella ogiltighet enligt 36 § avtalslagen

Uppdragsgivarna anförde att skadeståndet, motsvarande den avtalade provisionsnivån, i vart fall skulle anses oskäligt högt mot bakgrund av att den beräknats på – enligt dem – felaktiga grunder. Uppdragsgivarna menade att den i uppdragsavtalet angivna köpeskillingen bestämts till ett väsentligen högre belopp än vad som varit motiverat. Hovrätten kunde konstatera att den provision som företagsmäklaren enligt uppdragsavtalet skulle uppbära baserades på den försäljningssumma som skulle betalas när objektet såldes. Ersättning skulle således utgå endast om objektet hade sålts inom avtalstiden. Hovrätten fann mot den bakgrunden att det inte kunde anses orimligt att uppdragsavtalet gav företagsmäklaren rätt till ersättning i ett sådant fall när uppdragsgivaren brutit avtalet i förtid och förmedlaren således gått miste om den ersättning som skulle utgå om avtalet hade fullföljts. Det kunde inte heller anses orimligt att skadeståndsbeloppet beräknats utifrån den provision som avtalats mellan parterna. Hovrätten betonade att hur beräkningen av förmedlingsprovisionen skulle göras, det vill säga vilken procentsats som skulle gälla vid beräkningen av provisionen och med vilket lägsta belopp provision skulle utgå vid en försäljning, framgick tydligt av uppdragsavtalet som båda uppdragsgivarna hade skrivit under. Mot denna bakgrund kunde hovrätten inte finna att avtalets bestämmelser om skadestånd skulle vara oskäliga eller ge anledning till jämkning enligt 36 § avtalslagen.

Målet har av uppdragsgivarna överklagats till Högsta domstolen. Sannolikheten att prövningstillstånd beviljas bedöms dock på grund av målets förutsättningar vara begränsad.

Sammanfattning

Hovrätten fann alltså att det inte fanns grund för uppdragsgivarna att häva det mellan parterna ingångna uppdragsavtalet. Det faktum att uppdraget hävts, utan grund, innebar att uppdragsgivarna hade begått ett avtalsbrott. Det av företagsmäklaren yrkade skadeståndsbeloppet, grundat på i avtalet upptagna skadeståndsbestämmelser, kunde inte anses oskäligt och inte heller fanns det utrymme enligt 36 § avtalslagen att jämka beloppet. Uppdragsgivarna förpliktades att betala skadestånd till företagsmäklaren med det avtalade provisionsbeloppet. □

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #23

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