

## Företagsmäklarens rätt till provision

Av: Antonia Krzymowska

Examensarbete 30 poäng i civilrätt, mellanmansrätt

Handledare: Professor Göran Millqvist

## Innehållsförteckning

Förkortningar .....	3
1. Sammanfattning.....	4
2. Inledning .....	5
2.1. Problemformulering.....	5
2.2. Syfte.....	6
2.3. Material och metod .....	6
2.4. Arbetets disposition .....	6
3. Grundläggande begrepp.....	7
3.1. Företagsöverlåtelse .....	7
3.2. Mäklaren som mellanman .....	8
3.3. Provision.....	9
4. Tillämpliga författningar på området .....	11
4.1. Fastighetsmäklarlagen (1995:400) .....	11
4.2. Kommissionslagen (2009:865).....	13
4.3. Handelsagenturlagen (1991:351).....	15
4.4. Skillnaden mellan de olika mellanmännen.....	17
4.5. Sammanfattning.....	18
5. Förutsättningar för rätt till provision .....	19
5.1. Uppdrag .....	19
5.2. Orsakssamband och anvisning.....	20
5.3. Avtal .....	22
6. Problemområden hänförliga till uppdraget.....	23
6.1. Rätten till provision när inget avtal träffats därom.....	23
6.2. Återkallande av uppdrag i förtid.....	24
6.3. Uppdragsgivarens vilseledande vid uppdragets utformning .....	28
7. Problemområden hänförliga till kravet på anvisning och orsakssamband .....	29
7.1. Den anvisade köparen ingår avtal med säljaren efter att uppdragsavtalet löpt ut	29
7.2. Ensamrätt .....	32
7.3 Sammanfattning.....	33
8. Problemområden hänförliga till avtalet .....	34

8.1. När är mäklarens uppdrag slutfört? .....	34
8.2. Villkor.....	35
8.2.1. Står sig rätten till provision även efter hävning?.....	35
8.3. Sammanfattning.....	38
9. Handpenning.....	40
9.1. Grundläggande om handpenning.....	40
9.2. Handpenningens betydelse för mäklarens provisionsrätt vid hävt köp .....	40
9.3. Hur ska mäklaren hantera handpenningen vid hävt köp?.....	41
9.3 Sammanfattning.....	43
10. Slutsatser.....	44
10.1. Egna slutsatser .....	45
Källförteckning.....	47

## **Förkortningar**

FML	Fastighetsmäklarlagen (1995:400)
HAL	Lag (1991:351) om handelsagentur
HB	Handelsbalken (1736:0123 2)
HD	Högsta domstolen
HFD	Högsta förvaltningsdomstolen
JT	Juridisk Tidskrift
Komml	Kommissionslagen (2009:865)
KL	Konkurslagen (1987:672)
RÅ	Regeringsrättens Årsbok
SKL	Skadeståndslagen (1972:207)
SvJT	Svensk Juristtidning

## 1. Sammanfattning

För företagsmäklare finns det ingen direkt tillämplig författning avseende dennes rätt till provision. Vägledning hittas istället i fastighetsmäklarlagen, kommissionslagen och handelsagenturlagen. Vad gäller fastighetsmäklarlagen har denna ett starkt konsumentskydd, vilket inte är nödvändigt vid företagsöverlåtelser. Detta innebär att analogierna från fastighetsmäklarlagen ska göras med viss försiktighet.

Förutsättningarna för provisionsrätt är att företagsmäklaren ska ha erhållit ett uppdrag att förmedla en överlåtelse av ett specifikt objekt, att företagsmäklaren ska ha anvisat uppdragsgivaren en medkontrahent och att ett bindande avtal ska ha kommit till stånd mellan den anvisade medkontrahenten och uppdragsgivaren samt att ett orsakssamband mellan anvisningen och avtalsslutet kan påvisas.

Kravet på ett giltigt uppdragsavtal är att det avtalats om att provision ska utgå vid avslutad överlåtelse. Är mäklaren däremot yrkesmässigt verksam är presumtionen att provision ska erläggas vid slutfört uppdrag, trots att det inte specifikt avtalats därom.

Ett uppfyllt anvisningskrav innebär att uppdragsgivaren har vetskap om att köparen anvisats av mäklaren. Biträder mäklaren vid slutförhandlingarna och avtalsslutet är orsakssambandet ostridigt. Får mäklaren ett ensamrättsuppdrag bortfaller emellertid kravet på anvisning och orsakssamband.

Slutligen ska ett bindande överlåtelseavtal ingått mellan den anvisade medkontrahenten och uppdragsgivaren. För att ett bindande avtal ska anses vara för handen krävs att detta inte är villkorat. Mäklarens provisionsrätt anses infalla först då suspensiva villkor uppfylls. Rätten står sig även då köpet hävs.

## 2. Inledning

Som uppvuxen i ett familjeföretag som arbetar med företagsförmedling har jag flera erfarenheter från problematiken kring företagsmäklarens rätt till provision. I realiteten tar företagsmäklaren en stor ekonomisk risk när han arbetar mot provision och osäkerheten är betungande. Det är mot denna bakgrund företagsmäklarens ansträngningar att driva sina provisionsanspråk den rättsliga vägen ska ses. I praktiken regleras många förhållanden och potentiella fallgropar i uppdragsavtalet, som exempelvis vad som utgör kontraktsbrott och hur ett sådant ska hanteras, men i de fall som ett skriftligt uppdragsavtal inte omfattar en situation som uppkommit eller innehållet i ett muntligt avtal inte kan säkerställas, får ledning istället hämtas från gällande rätt.

Till skillnad mot fastighetsmäklarens situation finns ingen lag som reglerar företagsmäklarens rättigheter och skyldigheter, istället görs analogier från en rad kringliggande lagstiftningar, vilket gör det svårt att skapa sig en klar och entydig bild av vad som gäller.

Jag har valt ett problemorienterat tillvägagångssätt för att handskas med de många och ofta vitt skilda problematikerna. Genom att belysa ett antal centrala frågor kring företagsmäklarens rätt till provision och hur den kan ifrågasättas, samt analysera rättsläget i dessa frågor, syftar denna uppsats till att fastställa vad som egentligen är gällande rätt när det kommer till företagsmäklarens rätt till provision.

### 2.1. Problemformulering

Förutsättningarna för en företagsmäklarens rätt till provision ter sig vid en första anblick vara klara och enkla att tillämpa. Vid en djupare analys av förutsättningarna framkommer dessvärre svåra gränsdragningsfrågor och tillämpningen har visat sig vara inte helt problemfri. Frågeställningen om när en fastighetsmäklare ska anses ha rätt till provision har gett upphov till ett flertal rättsfall och artiklar, men ämnet för denna uppsats kompliceras av att företagsöverlåtelser saknar direkt tillämpbara lagbestämmelser och att fastighetsmäklardomarna inte kan tillämpas direkt på det näringsidkarförhållande som föreligger vid företagsöverlåtelser.

## 2.2. Syfte

Syftet med denna uppsats är att den ska ge vägledning i fråga när en företagsmäklares rätt till provision infaller. Uppsatsen har för avsikt att studera ett antal problemområden i samband med företagsöverlåtelser och därigenom kartlägga förutsättningarna för en företagsmäklares rätt till provision.

Förhoppningen är att läsaren efter att ha tagit sig igenom uppsatsen ska kunna analysera en företagsöverlåtelse och avgöra om företagsmäklaren har rätt att erhålla provision för överlåtelserna eller inte.

## 2.3. Material och metod

Jag kommer i uppsatsen att använda mig av den rättsdogmatiska metoden, det vill säga att jag har för avsikt att med hjälp av de traditionella rättskällorna försöka fastställa vad som är gällande rätt. Då målet är att fastställa rättsläget i Sverige är det främst svensk rättspraxis som har studerats och kommer ligga till grund för undersökningen. Direkt tillämpliga författningar på området saknas, varför vägledning har funnits i författningar vilka reglerar liknande områden. Det samma gäller doktrin och praxis, jag ämnar därför att redogöra för den praxis som utvecklats och den doktrin som skrivits om de närliggande områdena och därefter tillämpa denna i den mån det är möjligt på företagsmäklarens provisionsrätt.

## 2.4. Arbetets disposition

Uppsatsen inleds med en allmän del som förklarar de grundläggande begreppen inom företagsmäklarområdet, det vill säga vad som avses med företagsöverlåtelse, mäklaren som mellanman, samt en definition av provision. I kapitel 4 genomgås de tillämpliga författningarna på området. I kapitel 5 behandlas förutsättningarna för provision vilka är tre till antalet. Därefter följer problemområden som aktualiseras vid bedömningen huruvida företagsmäklaren har rätt till provision eller inte. Därefter följer de slutsatser som dragits samt egna funderingar i kapitel 10.

### 3. Grundläggande begrepp

I syfte att redogöra för när en företagsmäklare anses ha rätt till provision, är det av intresse att inledningsvis definiera och förklara tre centrala begrepp inom företagsöverlåtelsebranschen, nämligen *företagsöverlåtelse*, *mäklare* och *provision*.

#### 3.1. Företagsöverlåtelse

Företagsöverlåtelseprocessen kan se olika ut beroende på olika faktorer som spelar in. Denna kan nämligen involvera olika aktörer vilka samtliga har olika målsättningar med överlåtelsen. Processen påverkas av dessa aktörers mål samt de olika faktorernas styrka och prioritet. Mot bakgrund av detta kan man således inte utgå ifrån att företagsöverlåtelsen utgör ett homogent begrepp baserat på en allmänt vedertagen definition.<sup>1</sup>

Begreppet företagsöverlåtelse kan grovt sett definieras som den process som äger rum då någon eller några, juridiska eller fysiska personer, förvärvar en eller flera verksamheter. Gränsdragningen mellan en företagsöverlåtelse och en aktieinvestering är till sin karaktär komplicerad. För att ett aktieförvärv ska anses utgöra en företagsöverlåtelse bör den åtminstone avse en kontrollpost eller en post av aktier som ger förvärvaren ett visst mått av inflytande i det förvärvade företaget.<sup>2</sup>

En företagsöverlåtelseprocess påbörjas av att någon eller några bestämmer sig för att sälja sitt företag eller att någon vill köpa ett företag av visst slag. Det kan som sagt finnas flera anledningen till varför man vill köpa ett visst företag, det kan bland annat handla om något så enkelt som att komma åt en viss produkt, ett visst kundsegment eller en viss geografisk marknad.<sup>3</sup>

I regel kan ett företag överlåtas på två sätt. Antigen genom en aktie-/andelsöverlåtelse eller en inkråmsöverlåtelse. En aktie-/andelsöverlåtelse innebär att köparen förvärvar alltifrån en kontrollpost till samtliga aktier i målföretaget. Inkråmsöverlåtelsen utgör en

---

<sup>1</sup> Knabe, s. 7 ff. Se även Hultmark, s. 30 f.

<sup>2</sup> Sevenius, s. 17.

<sup>3</sup> Forssman, s. 13.



annan överlåtelseform och innebär att köparen förvärvar ett antal för den överlåtna verksamheten väsentliga delar.<sup>4</sup>

### 3.2. Mäklaren som mellanman

En köpare/säljare som inte har möjlighet att själv söka upp och kontakta möjliga kontrahenter anlitar ofta en rådgivare för detta ändamål. Dessa rådgivare går under ett flertal olika namn och är även knutna till varierande former av företag. Det rör sig om såväl företagsförmedlare som corporate finance-företag och investmentbanker.<sup>5</sup>

Mäklaren är i princip självständig, detta för att såväl uppdragsgivaren som köparen ska ha förtroende för honom. Mäklaruppdraget gäller vanligen till en början att göra en värdering av objektet för att på så vis fastställa en rimlig köpeskilling för detta. Här utför mäklaren ofta även en besiktning för att bestämma vad som ingår vid en eventuell överlåtelse. Mäklarens uppgift är därefter att finna en intresserad medkontrahent. Sedan mäklaren funnit en spekulant inleds ett förhandlingsstadium, varunder mäklaren till parterna överför deras olika bud och motbud. Slutligen konstaterar företagsmäklaren att enighet är nådd och avtal tecknas mellan köparen och säljaren.<sup>6</sup>

En företagsmäklares juridiska ställning, hans rättigheter och skyldigheter, är inte lagreglerade. Det är således inte klart ifall företagsmäklaren är att anse som bud, ett bindeled mellan parterna, en uppdragstagare, en fullmäktig, en kommissionär eller en handelsagent. I verkligheten torde företagsmäklarverksamheten ha drag som återfinns i alla de olika nämnda rättsinstitut, utan att företagsmäklarens ställning kan sägas täckas av endast ett av dem. Det är tvärtom snarare fråga om ett särskilt rättsinstitut.<sup>7</sup>

Det kan därmed konstateras att en företagsmäklare kan handla i flera egenskaper. Hans roll är främst att föra samman parterna och vara ett kontaktorgan mellan säljare och tänkbara köpare (spekulanter). Företagsmäklaren har ett intresse av att uppnå ett avtalslut som gör honom benägen att också fungera som förmedlare, för att se till att parterna kommer överens. Det är även möjligt att företagsmäklaren i samband med detta arbete bemyndigas att för den ena parten framföra en fast offert som han själv

---

<sup>4</sup> Knabe, s. 7 ff.

<sup>5</sup> Forssman, s. 13.

<sup>6</sup> Tiberg & Dotevall, s. 142.

<sup>7</sup> Fehr SvJT 1925, s. 89 f.

formulerar inom angivna gränser. Denna offert blir då bindande för den parten så som om han själv framfört den. Företagsmäklaren har dock i dessa fall inte per automatik fullmakt att sluta avtalet, utan han måste liksom ett bud föra motpartens accept till huvudmannen för att avtal ska komma till stånd.<sup>8</sup> Det finns givetvis utrymme och möjlighet att företagsmäklaren får fullmakt att faktiskt sluta avtalet, detta genom att antingen underteckna det färdiga avtalet eller genom att förhandla intill en viss gräns och sedan sluta avtalet.

Företagsmäklarens olika egenskaper kan således sammanfattas med att han är en kontaktman när han för samman parterna, att han agerar som bud när han överför meddelanden och att han kan agera fullmäktig eller kommissionär när han sluter avtalet för huvudmannens räkning.<sup>9</sup> Företagsmäklaren kan jämföras med en juridisk rådgivare och bör i allmänhet inte kunna göras ansvarig för innehållet i ett avtal, som parterna själva, även under hans medverkan, ingått.<sup>10</sup>

### 3.3. Provision

Den ersättning företagsmäklaren erhåller för sitt arbete för att få till stånd ett avtal, kallas förmedlingsprovision, nedan provision. I den form som provisionen normalt förekommer i praxis uppvisar den drag som gör att den på ett tydligt sätt avviker från flertalet andra typer av ersättningar för utfört arbete. Ett viktigt särskiljande drag hos provisionen är att dess storlek i regel är relativt oberoende av den mängd arbete företagsmäklaren presterat då han utfört uppdraget. Provisionen beräknas oftast i procent av köpeskillingen. Detta resulterar inte sällan i att företagsmäklaren kan erhålla en provision som flera gånger om överstiger kostnader denne haft och även det som skulle kunna anses utgöra skälig arbetslön. Provisionen för de förmedlade avtalen ska inte enbart täcka arbetet på att utföra de förmedlingsuppdrag som slutförs, utan även arbetet på de förmedlingsförsök som misslyckats.<sup>11</sup> Det är mot bakgrund av detta man ska se valet av provision som företagsmäklarens ersättning, det är en ekonomisk risk företagsmäklaren tar om denne inte lyckas slutföra överlåtelsen samtidigt som en morot för att lyckas med denna.

---

<sup>8</sup> Tiberg & Dotevall, s. 141.

<sup>9</sup> Tiberg & Dotevall, s. 142.

<sup>10</sup> Fehr SvJT 1925, s. 94.

<sup>11</sup> Wilhelmsson, s. 49.

En uppgörelse mellan säljaren och köparen om en sänkning eller höjning av köpeskillingen som träffas innan bindande köpeavtal ingås, påverkar provisionens storlek. Däremot anses en liknande uppgörelse som sker efter att köpeavtal ingåtts, inte påverka storleken på företagsmäklarens provision.<sup>12</sup> Skillnaden torde grunda sig i att företagsmäklaren efter avtalstecknandet inte har samma inflytande och inblick i köparen och säljarens mellanhavanden.

---

<sup>12</sup> Zacharias, s. 461.

## 4. Tillämpliga författningar på området

Företagsmäklaren förmedlar lös egendom, det finns inga lagbestämmelser rörande dennes verksamhet och inte heller generellt tillämpliga lagbestämmelser om rätten till mäklarprovision. Analoga tillämpningar av fastighetsmäklarlagen, kommissionslagen och handelsagenturlagen är i viss mån möjliga.<sup>13</sup> Därutöver tillämpas 18 kap. 5 § handelsbalken på beräkningen av företagsmäklarens ersättning om annat inte överenskommit.

### 4.1. Fastighetsmäklarlagen (1995:400)<sup>14</sup>

Med fastighetsmäklare avses enligt fastighetsmäklarlagen fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. I 4 § FML stadgas konsumentskyddet, enligt vilken bestämmelser i FML inte får frångås till nackdel för en konsument. Lagen utgör således ett minimum av skydd för konsumenten.

En fastighetsmäklares förmedlingsuppdrag ska enligt 11 § FML upprättas skriftligen och denne är därefter förhindrad att åberopa avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Fastighetsmäklaren kan dock muntligen överenskomma om ändring av förmedlingsobjektets pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen. Om fastighetsmäklarens uppdrag är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning får träffas tidigast en månad innan uppdragsavtalet ska sluta gälla.

Fastighetsmäklaren är enligt 12 § FML förpliktigad att utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och iakttagandes god fastighetsmäklarsed. Bestämmelsens formulering "i allt iaktta god fastighetsmäklarsed" har valts för att betona fastighetsmäklarens skyldigheter att iaktta god fastighetsmäklarsed inte bara vid fullgörandet av de enskilda försäljningsuppdragen utan även i andra sammanhang när han uppträder i sin yrkesroll.

---

<sup>13</sup> NJA 2010 s. 58.

<sup>14</sup> Prop. 1994/95:14 s. 76.

I RÅ 2006 ref. 53 hade en fastighetsmäklare först i samband med kontraktsskrivningen informerat köparna av en fastighet om byggplaner som gällde för ett hamnområde som gränsade till det område inom vilket fastigheten var belägen. Mäklaren hade i god tid före försäljningen informerats av säljarna om de byggplaner som då fanns för hamnområdet. HFD fann det utrett att informationen om planerna måste antas ha varit av betydelse för köparna av fastigheten. Fastighetsmäklaren ansågs därför enligt god fastighetsmäklarsed varit skyldig att till köparna vidarebefordra den information som han fått från säljarna. Då detta inte skedde ansåg HFD att fastighetsmäklaren handlat i strid med god fastighetsmäklarsed och han meddelades således en varning.

Fastighetsmäklaren har en skyldighet att tillvarata både köparen och säljarens intresse, vilket belyses i nedanstående refererade rättsfall.

I RÅ 2003 ref. 51 hade en fastighetsmäklare slutfört försäljning av en bostadsrätt utan att köparen erhållit godkännande av den borgenär till vilken bostadsrätten enligt skuldebrev var pantförskriften. När mäklaren övertog uppdraget hade det från bostadsrättsföreningen funnits uppgift om att det inte fanns någon anteckning i lägenhetsregistret om pantsättning av lägenheten. Vid tidpunkten för överlåtelseavtalet gjorde emellertid panthavaren gällande att lägenheten var pantsatt. För att skydda säljaren och köparen skrev fastighetsmäklaren därför in en klausul i överlåtelseavtalet om återgång av köpet för det fall att panthavaren inte godkände överlåtelsen. Bostadsrättsföreningen bekräftade dock på nytt att någon panträtt avseende lägenheten inte fanns inskriven i föreningens lägenhetsförteckning. Sedan fastighetsmäklaren informerat köparen och säljaren om att det inte fanns någon sakrättsligt skyddad panträtt beslutade dessa att fullfölja avtalet utan godkännande av panthavaren. HFD fann att fastighetsmäklaren genom sitt agerande hade tillvaratagit både säljarens och köparens intressen och därmed inte handlat i strid mot god fastighetsmäklarsed.

Enligt 21 § FML har fastighetsmäklaren rätt till ersättning vilken beräknas efter viss procent på köpeskillingen. Fastighetsmäklarens rätt till provision står sig endast då avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av fastighetsmäklaren. Har denne fått uppdraget med ensamrätt och träffas utan hans förmedling avtal om överlåtelse inom den tid som

ensamrätten gäller, har fastighetsmäklaren rätt till provision som om avtalet hade förmedlats av honom.

#### 4.2. Kommissionslagen (2009:865)<sup>15</sup>

Kommission är ett avtalsförhållande med den innebörden att en mellanman, kommissionären, handlar i sitt eget namn men för en annan persons, kommittentens, räkning. Kommissionären blir dock själv förpliktad i förhållande till motparten genom avtalet. Kontraktsrättsligt ingås ett uppdragsavtal mellan kommittenten och kommissionären och ett köpeavtal mellan kommissionären och tredje man. Innan KommL infördes fanns bara de allmänna bestämmelserna om sysslomän i 18 kap. HB. Dessa gäller än idag och har fortfarande kvar sin ursprungliga lydelse från år 1734.

En kommissionär som under uppdragstiden ingår avtal med tredje man för kommittentens räkning har rätt till provision på avtalen, 11 §. Om provisionens storlek inte har bestämts i avtalet, uppgår den till ett skäligt belopp. En kommissionär som har haft ett varaktigt uppdrag har enligt 12 § rätt till provision även på avtal som har ingåtts efter det att uppdraget upphörde. Förutsättningarna är dock att avtalet har ingåtts under sådana omständigheter som sägs i 11 § och kommissionären eller kommittenten har tagit emot tredje mans anbud under uppdragstiden, eller att avtalet har kommit till stånd huvudsakligen genom kommissionärens medverkan under uppdragstiden. Avtalet ska dessutom ha ingåtts inom skälig tid efter det att uppdraget upphörde.

Vidare stadgar 13 § att en kommissionär har rätt till provision endast i den mån tredje man har fullgjort avtalet. Om tredje mans underlåtenhet att fullgöra avtalet beror på kommittenten eller något förhållande på dennes sida, påverkar underlåtenheten dock inte kommissionärens rätt till provision.

Om en kommissionär själv har fått fullgöra det avtal med tredje man som kommissionären har ingått för kommittentens räkning, har kommissionären enligt 14 § rätt till ersättning från kommittenten för detta. Har kommissionären fullgjort avtalet i förskott utan kommittentens samtycke, har kommissionären dock rätt till ersättning endast om tredje man i motsvarande mån har fullgjort avtalet. Om provision inte ska

---

<sup>15</sup> Tiberg & Dotevall, s. 87, se även Prop. 2008/09:88 s. 18.

betalas eller inte är avsedd att innefatta ersättning för utgifter, har kommissionären rätt till ersättning för sådana utgifter som har rört uppdraget och varit skäliga.

HD har i tre fall konstaterat att det vid fastställandet av avtalsförhållandets reella innebörd ska ske en tolkning där hela avtalssituationen beaktas. Framförallt ska hänsyn tas till avtalsinnehållet i övrigt och den gemensamma partsavsikten, vilket kan utvisa att avtalens reella innebörd är en annan än vad terminologin antyder.

I NJA 1940 s. 164 ansågs en bil ha levererats i fast räkning trots att det enligt kontraktets ordalydelse var fråga om kommission. Samma resultat kom HD fram till i NJA 1940 s. 312, ett parti kola hade levererats till fast räkning och inte kommission. Det avgörande var att mottagaren var skyldig att dagen efter leverans betala hela det mottagna varupartiet oavsett huruvida han lyckades sälja det eller inte. Mottagaren stod således för den ekonomiska risken för affärernas genomförande.

I NJA 2000 s. 685 var fråga i mål om återvinning i konkurs om ett avtal mellan konkursgäldenären och en kommun, där parterna betecknats köpare och säljare, reellt sett utgjort ett kommissionsavtal. Konkursgäldenären hade sedan en underleverantör gjort sig skyldig till kontraktsbrott, erhållit skadestånd vilket avtalsenligt betalades direkt till kommunen. Konkursboet framhöll att underleverantörens skadeståndsbetalning till kommunen inneburit att kommunen gottgjorts för sin fordran på konkursboet, vilken skulle ha varit oprioriterad i konkursen, och att omständigheterna var sådana att betalningen skulle återgå enligt 4 kap 10 § eller 5 § KL. Kommunen invände med att beloppet inte skulle ha ingått i konkursboet, då kommunen inträtt i avtalsförhållandet med direkt eller analog tillämpning av kommissionslagen. HD konstaterade att konkursgäldenären hade haft en i förhållande till kommunen osjälvständig ställning och uppdraget hade helt gått ut på att tillvarata kommunens intressen. Av utredningen framgick vidare att parterna uppfattat avtalsförhållandet på detta sätt.

Det är således avtalets reella innebörd som avgör ifall rättsförhållandet ska anses vara ett kommissionsförhållande. Om parternas förhållande i realiteten är ett kommissionsförhållande, gör domstolen är fristående bedömning, den klassificering parterna sinsemellan använder sig av är enligt HD inte vägledande.

#### 4.3. Handelsagenturlagen (1991:351)<sup>16</sup>

En handelsagent är den som i en näringsverksamhet har avtalat med en annan, huvudmannen, att för dennes räkning självständigt och varaktigt verka för försäljning eller köp av varor genom att ta upp anbud till huvudmannen eller sluta avtal i dennes namn.

Verksamheten ska således vara av varaktig karaktär för att klassificeras som ett handelsagentförhållande. För att verksamheten ska anses av varaktig karaktär krävs inte att det enskilda uppdragsavtalet är varaktigt, även en rad uppdrag av tillfällig natur från samma eller olika uppdragsgivare kan tillsammans anses konstituera en verksamhet av varaktig karaktär.<sup>17</sup>

Lagen om handelsagentur bygger på ett EG-direktiv om samordning av medlemsstaternas lagstiftning rörande handelsagenter (86/653/EEC). Direktivet reglerar det interna förhållandet mellan agenten och huvudmannen, medan frågor om förhållandet till tredje man lämnas utanför detta.

Förhållandet mellan huvudman och handelsagent bestäms regelmässigt genom avtal. Avtalen kompletteras sedan av delvis dispositiv, delvis tvingande lagstiftning. Det är handelsagenten, den svagare parten i avtalsförhållandet, denna lagstiftning syftar till att ge rättsligt skydd åt.

I NJA 1952 s. 333 fastslog HD att ett handelsagentförhållande kan föreligga trots att förhållandet gestaltar sig annorlunda än att agenten verkar för en huvudmans räkning men framstår som den egentlige uppdragsgivaren. I detta fall hade en person för exploatering av en uppfinning kontaktat ett företag som skulle tillverka produkten för honom, medan han själv skulle sköta försäljningen av denna. HD fann, till skillnad från HovR att den nära intressegemenskapen som förelåg mellan parterna inte hindrade en tillämpning av handelsagenturlagen.

Handelsagenten har rätt till provision för avtal som ingås under uppdragstiden. För att denna provisionsrätt ska stå sig måste handelsagenten ha medverkat till avtalet

---

<sup>16</sup> Prop. 1990/91:63.

<sup>17</sup> Nyström, s. 57.



alternativt att han tidigare skaffat kunden eller att kunden hör till ett område eller en kundkrets som tilldelats handelsagenten.

Fråga kan uppkomma huruvida den som utsäger sig för att vara en handelsagent i själva fallet är en handelsresande anställd. Frågeställningen prövades i NJA 1947 s. 171. En handelsresande hade en fabrikants räkning mot provision samt ersättning i annan form upptagit order på varor. I målet var utrett att den resande för bolagets räkning under en lång följd av år rest från ort till ort och i det sammanhanget genom upptagande av order verkat för försäljning av varor. Varorna hade inte medförts på resan och den resande erhöll dels provision på gjorda försäljningar och dels rese- och traktamentsersättning samt ersättning för andra omkostnader. Mot bakgrund av dessa omständigheter fann HD att den resande var att anse som anställd hos bolaget såsom handelsresande, inte handelsagent. Det faktum att kostnadsersättning utgår torde enligt rättsfallet tala för att en anställning ska anses föreligga.

Rätt till provision kan uppkomma även om handelsagenten inte vidarebefordrat anbudet eller slutit avtalet. Detta inträffar när tredje man går förbi agenten och vänder sig direkt till huvudmannen för att sluta avtalet.<sup>18</sup> Om tredje man drar sig ur avtalet, utan att detta beror på huvudmannen, anses handelsagentens rätt till provision bortfalla.

I ledet av skyddsåtgärder för handelsagenten finns en möjlighet att erhålla så kallad efterprovision på avtal som har ingåtts efter uppdragets upphörande. Enligt lagens 10 § utgår efterprovision vid två fall, det första fallet är då tredje mans anbud kommit till handelsagenten eller huvudmannen under uppdragstiden och då handelsagenten skulle ha varit berättigad till provision om avtalet kommit till stånd under den tiden. Det andra fallet innebär att handelsagenten har rätt till efterprovision för avtal efter uppdragstidens slut även om anbudet inte nått huvudmannen eller handelsagenten under uppdragstiden. Detta förutsätter dock att avtalet kommit till stånd huvudsakligen genom handelsagentens medverkan och att det ingåtts inom skälig tid efter det att uppdraget upphört.

---

<sup>18</sup> Tiberg & Dotevall, s. 119.

I NJA 1984 s. 404 fastställde HD det inte krävs bevisning för att varje enskild försäljning hänför sig till en arbetsinsats från handelsagentens sida för att kravet på orsakssamband ska vara uppfyllt. HD menade att bedömningen istället ska göras utifrån en utredning av mer allmänt slag rörande handelsagentens verksamhet under uppdragstiden och försäljningsutvecklingen före och efter uppdragets upphörande. Det blir således nödvändigt med en skönsmässig bedömning i frågan.

En part har rätt enligt 26 § att säga upp agenturavtalet med omedelbar verkan om motparten har gjort sig skyldig till ett avtalsbrott av väsentlig betydelse för parten. Rätt att säga upp avtalet på denna grund föreligger dock endast om motparten insåg eller borde ha insett avtalsbrottets betydelse för den andra parten. En part har vidare rätt att säga upp avtalet med omedelbar verkan, om det föreligger någon annan viktig grund för att frånträda avtalet i förtid. Såväl handelsagenten som huvudmannen har rätt till ersättning för skada på grund av motpartens avtalsbrott, om motparten inte visar att avtalsbrottet inte beror på försummelse på hans sida.

#### 4.4. Skillnaden mellan de olika mellanmännen

En kommissionär handlar således i sitt eget namn men för huvudmannens räkning, medan handelsagenten handlar i såväl huvudmannens namn som för dennes räkning. Ett krav på att ett handelsagentförhållande ska föreligga är att det ska vara fråga om ett varaktigt uppdrag. En person som endast har att förmedla en enstaka affär är troligtvis att betrakta som mäklare. Mäklaren handlar i regel i huvudmannens namn, ibland som ombud, men kan också uppträda i eget namn. För kortvariga uppdragsförhållanden kan generellt sägas att mellanmannen inte har samma skyddsbehov som vid långvariga sådana.<sup>19</sup> Vidare ska en handelsagent vara verksam med handel av varor, synonymt med lösöre, vilket innebär att bland annat fastighetsmäklare och försäkringsagenter faller utanför lagens direkta tillämpning.<sup>20</sup> Kommissionslagen har använts för vidsträckt analogisk tillämpning ifråga om vad som kallas ”kommission i vidsträckt bemärkelse”, mäklare av olika slag kan därför betraktas som kommissionärer, förutsatt att de uppträder i eget namn.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Nyström, s. 37.

<sup>20</sup> Tiberg & Dotevall, s. 113 f.

<sup>21</sup> Tiberg & Dotevall, s. 87.

Det är viktigt att skilja mellan de olika typerna av uppdrag. De överväganden som görs i kontraktbrottsfallen kan utfalla olika beroende på vilken typ av uppdrag det är fråga om. Den som har ett varaktigt avtalsförhållande till huvudmannen blir i regel huvudmannens förlängda arm med skyldighet att ensidigt tillvarata sin huvudmans intressen.

Handelsagenten kan således ses som huvudmannens förtroendeman medan mäklaren intar en så kallad ”enahanda ställning” och således iklär sig lojalitetsförpliktelser inte bara gentemot huvudmannen utan även mot tredje man.<sup>22</sup>

Handelsagentsavtal ingås ofta för obestämd tid, medan ett kommissionsavtal vanligen avser viss försäljning eller visst inköp. Det förekommer dock att kommissionären åtar sig att varaktigt verka för försäljning av huvudmannens varor.<sup>23</sup>

#### 4.5. Sammanfattning

FML präglas av ett starkt konsumentskydd vid fastighetsöverlåtelser, detta skiljer sig från företagsöverlåtelser på två viktiga punkter; dels att parterna i företagsöverlåtelser aldrig uppträder som konsumenter och dels att det rör sig om lös egendom, inte fast egendom. FML är därför inte tvingande på företagsöverlåtelser, utan kan istället verka som vägledning och tolkningsmall. KommL och HAL torde ha samma vägledande roll i fråga om tillämpningen på företagsöverlåtelser, då avtalsförhållandena till stora delar påminner om varandra, men ändå skiljer sig på väsentliga punkter.

---

<sup>22</sup> Nyström, s. 57.

<sup>23</sup> Nyström, s. 59.

## 5. Förutsättningar för rätt till provision

Som ovan framgått, är företagsmäklarens uppgift att på uppdrag av part, som vill sluta ett avtal, anvisa honom en medkontrahent. Kommer avtal till stånd mellan dem, har företagsmäklaren rätt till provision. Förutsättningarna för en företagsmäklares rätt till provision är i huvudsak tre. Det ska föreligga ett giltigt uppdragsavtal av en part, företagsmäklaren ska ha anvisat uppdragsgivaren en medkontrahent och bindande avtal mellan uppdragsgivaren och den anvisade medkontrahenten ska ha kommit till stånd.<sup>24</sup> Nedan följer en genomgång av dessa tre rekvisit.

### 5.1. Uppdrag

Företagsmäklarens uppdrag kan löpa på antingen bestämd eller obestämd tid (tillsvidare). De avtal som löper tillsvidare kan enligt allmänna regler sägas upp när som helst. Bakom denna allmänna regel ligger tanken att det i denna typ av förmögenhetsrättsliga förhållanden av förtroendekaraktär skulle vara alltför betungande för en part att vara bunden av avtalet för obestämd tid. Dock ska regler om uppsägningstid beaktas.<sup>25</sup>

Den väsentliga skillnaden mellan aktie-/andelsöverlåtelse och inkråmsöverlåtelse för företagsmäklarens del och hans rätt till provision ligger i vem som lämnar honom uppdraget. Omfattar överlåtelsen aktierna ska uppdraget tecknas av aktieinnehavaren. Rör överlåtelsen däremot verksamhetens inkråm ska uppdrag ges av ägaren till inkråmet.

Uppdragsavtal brukar generellt delas in i två olika kategorier; uppdragsavtal med ensamrätt och uppdragsavtal utan ensamrätt. Uppdragsavtal med ensamrätt innebär att en mäklare är förbehållen rätten till förmedlingsprovision oavsett om objektet under uppdragstiden överläts genom mäklarens eller någon annans förmedling.<sup>26</sup> Se punkt 7.2 för närmare redogörelse.

Ett uppdragsförhållande förutsätts existera ifall antingen provision avtalats eller att det förutsatts att provision ska utgå.<sup>27</sup> Uppdraget ska gå ut på att anvisa en spekulant, skulle

---

<sup>24</sup> Beckman SvJT 1970, s. 605.

<sup>25</sup> Nyström, s. 92.

<sup>26</sup> Zacharias, s. 205.

<sup>27</sup> Beckman SvJT 1970, s. 607.

det visa sig att denna förutsättning aldrig överenskommits mellan parterna, anses företagsmäklaren inte berättigad till provision. I sådant fall kan företagsmäklaren istället erhålla ersättning för utfört arbete. Ersättningens storlek bestäms då mot bakgrund av 18 kap. 5 § HB.<sup>28</sup> Vidare krävas att parterna avtalat om att provision ska utgå vid fullföljd överlåtelse, alternativt att det måste ansetts förutsatt att sådan ska utgå (se punkt 6.1.).

En företagsmäklare anses i regel ha rätt till provision från en av avtalsparterna (antingen köparen eller säljaren). Provisionskravet har trots det kunnat riktas mot den som utgör penningborgenär i det förmedlade avtalet, det vill säga säljaren. Även i de fall då köparen gett företagsmäklaren uppdraget är det tänkbart att säljaren bör ansvara för provisionen. Detta förutsätter emellertid att denne erhåller kännedom om förpliktelsen innan avtalsslutet.<sup>29</sup> Regeln att säljaren ansvarar för provisionen har motiverats med att det är den avtalspart som erhåller en penningprestation som har det lättare att betala provisionen.<sup>30</sup>

I de fall företagsmäklaren yrkesmässigt bedriver förmedlingsverksamhet anses ett uppdrag föreligga redan då en part lämnar honom ett positivt svar på frågan om företagsmäklaren ska anvisa honom en medkontrahent.<sup>31</sup> Det bör här noteras att det är företagsmäklaren som bär bevisbördan ifråga om uppdragets innehåll. Detta innebär att om uppdragsgivaren skulle påstå att en lägre provision avtalats än den företagsmäklaren påstår, är det således företagsmäklaren som måste bevisa sin ståndpunkt.<sup>32</sup>

## 5.2. Orsakssamband och anvisning

Är kravet på att företagsmäklaren innehar ett uppdrag från uppdragsgivaren uppfyllt, övergår prövningen till det andra rekvisitet. För att provisionsrätt ska föreligga måste företagsmäklaren även visa att han anvisat en spekulant och att det föreligger ett orsakssamband mellan denna anvisning och det senare ingångna avtalet. Observera dock att kravet på anvisning och, till viss del, orsakssambandet bortfallet då uppdragsgivaren givit företagsmäklaren uppdrag med ensamrätt.

---

<sup>28</sup> Beckman SvJT 1970, s. 605.

<sup>29</sup> Wilhelmsson, s. 62.

<sup>30</sup> Fehr SvJT 1925, s. 105.

<sup>31</sup> NJA 1940 s. 315.

<sup>32</sup> NJA 1915 s. 70.

Ett krav för att anvisning ska anses föreligga är att säljaren har vetskap om att köparen blivit hänvisad till säljaren genom företagsmäklaren. Detta gäller även då säljaren har en anledning att misstänka att köparen kommer via företagsmäklaren. Anses orsakssamband dessutom föreligga, har företagsmäklaren rätt till full provision. Har säljaren däremot inte vid något tillfälle före avtalsslutet fått kunskap om att köparen kommer från den aktuella företagsmäklaren utgår inte provision. Det är således säljarens välgrundade uppfattning om varifrån köparen kommer, det vill säga vad säljaren *borde* ha insett, som är avgörande i dessa situationer.<sup>33</sup>

Orsakssambandet som sådant är emellertid svårt att fixera. Det torde endast vara möjligt att försöka peka på vissa faktorer som bör beaktas vid tveksamhet om huruvida orsakssamband föreligger eller inte.<sup>34</sup> Vanligt är att företagsmäklare som anvisar säljaren en medkontrahent även slutför sitt arbete genom att biträda vid förhandlingar och avtalsslut. Sker detta, blir orsakssambandet obestridligt.<sup>35</sup> Om endast en företagsmäklare medverkat och avtalet slutits med den av denne anvisade spekulanten, presumeras i regel ett sådant orsakssamband.<sup>36</sup> Har företagsmäklaren sammanfört de parter som sedan sluter avtal, måste hans rätt till provision i regel, om inte annat överenskommit, anses oberoende av vilka villkor parterna avtalat om och i vilken utsträckning företagsmäklaren bidragit till att parterna enats om villkoren. Detta har i fastighetsrättslig praxis inneburit att om förhandlingar avbrutits, men sedan återupptagits utan fastighetsmäklarens medverkan, är denne berättigad till provision.<sup>37</sup> Även om en ny fastighetsmäklare upptar förhandlingar var den förste lämnade dem, anses den förste fastighetsmäklaren vara berättigad till provision, som följd av orsakssambandet.<sup>38</sup> Det finns starka skäl som talar för att denna bedömning även ska gälla för företagsmäklarens provisionsrätt.

Ett väsentlighetskrav ställs, vilket innebär att företagsmäklarens verksamhet ska ha haft ett avgörande inflytande på att köpeavtal kommit till stånd. Företagsmäklarens arbetsinsats storlek kan sålunda spela roll i väsentlighetsavvägningen. Därutöver har även tidsförloppet mellan uppdragsavtalets tecknande och köpeavtalet betydelse.

---

<sup>33</sup> Cervin, s. 63 f.

<sup>34</sup> Cervin, s. 65.

<sup>35</sup> Beckman SvJT 1970, s. 613.

<sup>36</sup> NJA 1975 s. 784.

<sup>37</sup> NJA 1939 s. 645.

<sup>38</sup> NJA 1949 s. 765.

Orsakssambandet anses minska ju längre tid som går och desto fler led av personer som ligger mellan dessa två avtalstidpunkter.<sup>39</sup> I praxis har fastighetsmäklarens provisionskrav ogillats när han under en avsevärd tid inte hört av sig till säljaren och därmed gett denne anledning att utgå ifrån att det inte varit han som anvisat köparen som spekulant.<sup>40</sup>

### 5.3. Avtal

Företagsmäklarens rätt till provision är slutligen beroende på att ett giltigt (bindande) avtal mellan den anvisade köparen och säljaren kommer till stånd.<sup>41</sup>

Huvudregeln är att företagsmäklaren inte bär uppfyllelserisken och att provision ska utgå även om köpeavtalsvillkoren inte uppfylls.<sup>42</sup> Undantaget är fall då köpet villkorats med ett så kallat *suspensivt villkor*, köpet är då så att säga ”svävande” och företagsmäklarens rätt till provision infaller först då detta villkor uppfyllts. En företagsmäklarens rätt till provision kan skjutas upp till dess att villkoret uppfylls.<sup>43</sup> Se punkt 8.2.1.

---

<sup>39</sup> Cervin, s. 65.

<sup>40</sup> NJA 1957 s. 357.

<sup>41</sup> Beckman SvJT 1970, s. 618.

<sup>42</sup> Cervin, s. 67.

<sup>43</sup> Munukka JT 2010-11, s. 455.

## 6. Problemområden hänförliga till uppdraget

I detta kapitel redogörs för tänkbara problem som kan uppstå vid uppdragsgivandet och hur dessa sedermera påverkar företagsmäklarens rätt till provision. Det ska här även redogöras för företagsmäklarens rätt till skadestånd vid vilseledande och illojalt handlande från uppdragsgivarens sida vid tecknandet av uppdraget.

### 6.1. Rätten till provision när inget avtal träffats därom

En förutsättning för företagsmäklarens rätt till provision är, som ovan nämnt, att parterna avtalat om uppdrag enligt vilket företagsmäklaren ska erhålla provision. Rätten till provision står sig även då det inte uttryckligen avtalats, men då det har ansetts förutsatt att sådan ska utgå.<sup>44</sup> En företagsmäklare som yrkesmässigt bedriver förmedlingsverksamhet anses i regel ha rätt till provision även då avtal om sådan inte träffats.<sup>45</sup> Man har i nordisk doktrin ansett att den som ger en yrkesmässig mäklare ett uppdrag att förmedla ett objekt ska räkna med att han blir tvungen att ersätta denne för arbetet.<sup>46</sup> Nedan refererade rättsfall visar på tillämpning av denna presumptionsregel.

I NJA 1940 s. 315 hade en medlem av Svenska egendomsmäklarförbundet erbjudit en byggmästare att sammanföra honom med en fastighetsägare som planerade att bebygga sin fastighet. Mäklaren sammanförde parterna och avtal mellan dem kom till stånd. Då byggmästaren bort inse att mäklaren uppträtt såsom yrkesmässig mäklare, ansågs han skyldig att utge provision till mäklaren, trots att avtal om provision inte hade träffats.

Har inte mäklaren och uppdragsgivaren avtalat om beräkningen av provisionen innan överlåtelse skett, är utgångspunkten 18 kap. 5 § HB. En syssloman har rätt till ett skäligt arvode för sitt nedlagda arbete samt ersättning för sina kostnader. Vid bedömningen av vad som utgör ett skäligt arvode tas hänsyn till uppdragets svårighetsgrad, det förmedlade objektets värde och köpets betydelse för uppdragsgivaren.<sup>47</sup> Wilhelmsson har dock ifrågasatt lämpligheten att generellt åberopa alla dessa kriterier, då provisionen syftar till att även ersätta mäklaren för det arbete som inte lett till någon överlåtelse. Tas inte hänsyn till den funktionen provisionen också uppfyller, är det enkelt att få den

---

<sup>44</sup> Beckman SvJT 1970, s. 607.

<sup>45</sup> NJA 1921 s. 222.

<sup>46</sup> Wilhelmsson, s. 69 f.

<sup>47</sup> Wilhelmsson, s. 75.



felaktiga uppfattningen att provisionen är oskäligt hög. Wilhelmsson menar att denna felaktiga slutsats är ett resultat av att inte i förhand avtala om provisionens storlek och att bäge parter därmed tar en onödig risk. Om ersättning för överlåtelse inte har avtalats särskilt anger 21 § FML att fastighetsmäklare för fullgörande av sitt uppdrag ska tillgodoräkna sig provision bestående av en viss procent av köpeskillingen. Med hänsyn till att även företagsmäklare generellt arbetar mot provision, torde en liknande utgångspunkt föreligga avseende företagsmäklarens ersättningsrätt.

### 6.2. Återkallande av uppdrag i förtid

När en uppdragsgivare anlitar en företagsmäklare så gör han det i syfte att företagsmäklaren ska utföra en prestation för vilken han sedan ska ersättas med provision. Företagsmäklaren lägger således ner en arbetsinsats mot en utfästelse att under vissa förutsättningar (att objektet överläts) i framtiden erhålla betalning. Ifall uppdragsgivaren återkallar uppdraget innan företagsmäklaren hunnit slutföra det och utan skälig anledning (som exempelvis misskötsel av uppdraget) måste företagsmäklaren kunna söka ersättning för sitt arbete och sin förlorade chans att erhålla provisionen.

Företagsmäklarförhållandet upphör genom uppdragets uppfyllelse eller då syftet uppfyllts på annat sätt. I andra fall hämtas ledning ur KommL:s bestämmelser.<sup>48</sup> Lagens 32 § stipulerar att i de fall kommittenten återkallar eller kommissionären avsäger sig uppdraget så är kommissionsavtalet att anse som upphört. Detta gäller även i de fall då återkallelsen eller avsägelsen sker utan fog. För företagsmäklarens del innebär detta att uppdragsgivaren kan återkalla uppdraget så länge företagsmäklaren inte anvisat honom en spekulant. Har anvisning skett och återkallar uppdragsgivaren ändå uppdraget, blir han ersättningsskyldig. Ersättningsskyldigheten stadgas i 43 § KommL och grundar sig i att företagsmäklaren i och med återkallandet inte får utnyttja överenskommen tid eller att överenskommen uppsägningstid inte beaktats.

En allmän rättsregel är att avtal inte får sägas upp på ett särskilt illojalt sätt eller vid en tidpunkt som valts för att skada medkontrahenten. Detta kan leda till skadeståndsskyldighet, även då uppsägningen inte bryter mot avtalad tid.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Tiberg & Dotevall, s. 147 f.

<sup>49</sup> Nyström, s. 95.

Skulle uppdragsgivaren säga upp företagsmäklarens uppdrag med omedelbar verkan resulterar det i att han som avtalspart inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser. Då uppdragsgivarens förpliktelse är att utbjuda sitt objekt till försäljning, blir kontraktsbrott aktuellt när denne fråntar företagsmäklaren möjligheten att överlåta objektet och därmed göra sig förtjänt av provision. Vissa inträffade omständigheter kan emellertid medföra att en part befrias från sina avtalsenliga förpliktelser och då kan frånträda avtalet i förtid utan att drabbas av påföljd för kontraktsbrott. Det kan vara fråga om bristande förutsättningar, force majeure med mera. I övrigt anses kontraktsbrott i princip föreligga oavsett orsaken till att den avtalsenliga skyldigheten inte fullgjorts.<sup>50</sup>

KommL:s bestämmelser bör jämföras med HAL. Handelsagentens svagare position i förhållande till sin huvudman har gett upphov till en striktare lagreglering rörande förhållandet dem emellan. Det faktum att kontraktsbrott föreligger innebär inte per automatik rätt till skadestånd. Denna rätt är i princip beroende av orsaken till kontraktsbrottet. Det krävs enligt huvudregeln vållande för att skadeståndsskyldighet ska föreligga. För handelsagenter är skadeståndsskyldigheten reglerad i 34 § HAL och stipulerar att den som frånträder ett agenturavtal i förtid, utan att vara berättigad därtill, blir skadeståndsskyldig gentemot medkontrahenten för det positiva kontraktsintresset.<sup>51</sup> För att rätt till skadestånd ska föreligga gäller de vedertagna skadeståndsrättsliga kraven såsom adekvat kausalitet mellan den skadeståndsgrundande handlingen och skadan samt skyldighet för part att själv begränsa sin skada, om det är möjligt. Medvållande från en parts sida kan också inverka på skadeståndets storlek. Vidare gäller att det är den faktiska nettoförlusten som ska ersättas. Det betyder bland annat för handelsagentens del att han inte kan påräkna skadestånd för bortfall av provisioner utan avräkning av inbesparade kostnader, exempelvis vid en obefogad uppsägning utan tillämpning av gällande uppsägningstid.<sup>52</sup>

Den som i ett handelsagentförhållande frånträder ett avtal i förtid på grund av medkontrahentens väsentliga kontraktsbrott undgår inte bara skadeståndsskyldighet,

---

<sup>50</sup> Nyström, s. 146.

<sup>51</sup> Söderlund, s. 147.

<sup>52</sup> Söderlund, s. 146 f.

utan han blir även berättigad till skadestånd från medkontrahenten om kontraktsbrottet varit culpöst.<sup>53</sup>

I NJA 1970 s. 122 fann HD att en förtida återkallelse som skett utan giltig anledning ansågs utgöra kontraktsbrott. HD uttalade att frågan huruvida en återkallelse i visst fall utgör avtalsbrott eller inte och på den grunden ska medföra skadeståndsskyldighet, ska avgöras med hänsynstagande till avtalets särskilda natur och på grundval av vad som får anses gälla inom närliggande rättsområden (särskilt dåvarande KommL). Vidare ansåg HD att kontraktsbrott som kan utgöra giltig anledning till en förtida återkallelse är bland annat om mäklaren gjort sig skyldig till försummelse som inte varit ringa.

Fastighetsmäklarens rätt till ersättning vid återkallelse av uppdrag har prövats i nedan refererade rättsfall.

I SvJT 1934 Rf s. 28 hade en fastighetsmäklare erhållit i uppdrag att försöka sälja en fastighet. Säljaren återkallade emellertid uppdraget och någon försäljning kom inte till stånd. Fastighetsmäklaren ansågs inte ha rätt till varken provision eller ersättning vare sig för arbetet eller utgifter i anledning av uppdraget utan särskild överenskommelse därom. Det bör här noteras att situationen idag är reglerad i 22 § FML. Om en fastighetsmäklarens uppdrag ska ersättas i form av provision, så har denne rätt till ersättning för kostnader endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

I NJA 1929 s. 661 hade en mäklare fått i uppdrag att på fördelaktigaste och godkända villkor få fram ett lån mot in-teckningar i uppdragsgivarens fastighet. Mäklaren skulle utfå provision på det erhållna lånet. Mäklaren förmedlade ett anbud vilket uppdragsgivaren avböjde. Frågan var om mäklaren hade rätt att erhålla den provision som avtalats, då uppdragsgivaren ensidigt hade hindrat mäklaren att fullgöra sina förpliktelser. HD fann att mäklaren visserligen hade uppfyllt sin del av avtalet, men att inget lån faktiskt kommit till stånd och att mäklaren således inte var berättigad till provision.

---

<sup>53</sup> Nyström, s. 168.

1929 års fall torde sålunda tolkas som så att uppdragsgivaren har full frihet att utan att ange några skäl avslå de anbud fastighetsmäklaren lyckas utverka. Även om fastighetsmäklaren kan visa att han erhållit ett anbud på de villkor som anges i uppdraget av en fullt betalningsförmögen person, blir han inte berättigad till provision om uppdragsgivaren vägrat godta anbudet. Detta kan verka ovanligt hårt mot fastighetsmäklaren. Man har dock ansett att det är av väsentlig betydelse att uppdragsgivaren så långt som möjligt behåller sin frihet att ingå avtal eller inte. Strängheten hos regeln att fastighetsmäklaren ska bära avslutsrisken, menar Wilhelmsson, till stora delar kan anses vara skenbar. Om fastighetsmäklaren presenterar ett anbud som faktiskt är acceptabelt ligger det ju normalt i uppdragsgivarens eget intresse att acceptera det.

Undantag från denna regel har presenterats i doktrinen enligt vilken en fastighetsmäklare kan få rätt till provision även om denne framlagt ett anbud som inte accepterats av uppdragsgivaren. Om uppdragsgivarens syfte med uppdraget varit illojalt bör en fastighetsmäklare som anskaffat ett acceptabelt anbud åtminstone erhålla ersättning för sitt arbete och sina kostnader. Ett sådant illojalt agerande kan enligt Wilhelmsson bland annat vara att uppdragsgivaren gett uppdraget på skämt eller för att erhålla kännedom om läget på marknaden, utan att överhuvudtaget ha haft för avsikt att ingå ett avtal.<sup>54</sup> En mäklare av lösöre köp, däribland en företagsmäklare, borde kunna ställas i en förmånligare ställning än en fastighetsmäklare, då den förres verksamhet mer påminner om en handelsagents och då denne inte arbetar under samma konsumentskyddande intressen.<sup>55</sup> Detta är ytterligare ett belegg för att KommL och HAL ska tillämpas i fråga om företagsmäklarens rättigheter i detta avseende.

En återkallelse av uppdrag i förtid aktualiserar ersättning till företagsmäklaren för utfört arbete. Utgångspunkten är främst KommL:s bestämmelser om återkallelse i syfte att skydda företagsmäklarens utsatta position vid i förtid nedlagt arbete som resulterar i en senare erhållen provision. Vägledning kan även hämtas ur HAL:s skadeståndsbestämmelser som är mer detaljerade.

---

<sup>54</sup> Wilhelmsson, s. 85.

<sup>55</sup> Wilhelmsson, fotnot 5 på s. 85.

### 6.3. Uppdragsgivarens vilseledande vid uppdragets utformning

Hur påverkas en företagsmäklares rätt till provision när uppdragsgivaren agerat vilseledande vid uppdragstecknandet? Den lojalitetsplikt som föreligger mellan företagsmäklaren och hans uppdragsgivare är, som ovan nämnt, inte lika stark som i ett handelsagentförhållande. Företagsmäklar- och uppdragsgivarförhållandet kräver ändock ett förtroende. Åsidosättande av lojaliteten kan aktualisera skadestånd.

Ett tänkbart scenario är att säljaren tar kontakt med företagsmäklaren och ger denne i uppdrag att mot provision överlåta hans objekt. Företagsmäklaren inleder då försäljningsåtgärder vilka resulterar i att han får fram en seriös spekulant och överlåtelseavtal upprättas. Säljaren vill emellertid inte underteckna detta. Det framkommer senare att säljaren aldrig hade för avsikt att sälja objektet, utan endast hade för avsikt att känna av marknaden och intresset för dennes objekt.

Culpa in contrahendo, det vill säga oaktsamhet vid ingående av uppdragsavtal, förekommer i två olika situationer. Den ena är då en av parterna lämnar oriktiga upplysningar till den andra parten vid avtalsingåendet. Den andra situationen är den då de inledande förhandlingarna inte leder till ett bindande avtal. Det är i det första fallet kontraktsbrott blir aktuellt. Ren förmögenhetsskada ersätts i kontraktsförhållanden helt oberoende av om den vållats genom brott, vilket bör jämföras med 2 kap. 2 § skadeståndslagen.

Även vid ren förmögenhetsskada är den allmänna subsidiära regeln att det förutsätts vållande. Som huvudregel torde bevisbördan ligga på den som kräver skadestånd,<sup>56</sup> det vill säga företagsmäklaren. Culpa in contrahendo medför skyldighet att ersätta det negativa kontraktsintresset.<sup>57</sup> Detta torde innebära att ifall uppdragsgivaren har vilselett företagsmäklaren vid uppdragstecknandet så kan företagsmäklaren kräva ersättning för det de kostnader han haft samt ersättning för sitt nedlagda arbete.

---

<sup>56</sup> Hellner m.fl., s. 198 f.

<sup>57</sup> Hellner & Radetzki, s. 95.

## 7. Problemområden hänförliga till kravet på anvisning och orsakssamband

I detta kapitel redogörs för hur bedömningen om anvisning och orsakssamband föreligger, ska göras. Redogörelsen tar sikte på dels tidsaspekten mellan anvisningen och avtalsslutet samt ensamrättsuppdragets betydelse för anvisnings- och orsakssambandskravet.

7.1. Den anvisade köparen ingår avtal med säljaren efter att uppdragsavtalet löpt ut  
En uppdragsgivare kan bli skyldig att utge provision till mäklaren, trots att uppdraget återkallats och upphört. Detta aktualiseras då uppdragsgivaren efter uppdragets upphörande ingår ett bindande avtal med en medkontrahent som företagsmäklaren anvisat under den tid då uppdraget löpte. Skulle detta inte gälla, skulle risken vara stor att företagsmäklarens rätt skulle bli otillbörligt åsidosatt. Detta skulle tänkas ske på det sättet att uppdragsgivaren och hans medkontrahent väljer att uppskjuta den formella bekräftelsen på ett avtal som i realiteten träffats före återkallelsen i syfte att undvika ett provisionsanspråk från företagsmäklaren.<sup>58</sup>

I NJA 1939 s. 645 ansågs fastighetsmäklaren berättigad till provision, trots att ett halvår hade förflutit från fastighetsmäklarens anvisning av spekulanten. HD fann det i målet utrett att fastighetsmäklaren hade erhållit uppdrag, att denne i anledning av uppdraget anvisat en spekulant och att säljaren och spekulanten inlett förhandlingar om försäljning. Vidare fann HD det utrett att de förhandlingar fastighetsmäklaren medverkat vid hade avbrutits, men att säljaren och spekulanten ett halvår senare återupptog förhandlingarna och då ingick ett bindande köpeavtal. Fastighetsmäklaren ansågs ha bidragit till att köpet kommit till stånd till en sådan väsentlig grad att han var berättigad till provision.

NJA 1949 s. 765 rörde ett gränsfall där de av en fastighetsmäklare förda förhandlingar avbrutits och avtal kommit till stånd först sedan en annan fastighetsmäklare nedlagt ett energiskt arbete på att ena parterna. Majoriteten inom HD ansåg att orsakssamband ändå förelåg mellan fastighetsmäklarens anvisning och det senare ingångna köpeavtalet, trots att det förflutit omkring över ett halvår från avbrottet innan den andre

---

<sup>58</sup> NJA 1997 s. 347.

fastighetsmäklaren återupptog förhandlingarna. Den förste fastighetsmäklaren var berättigad till provision.

I NJA 1981 s. 259 hade säljaren ingått ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt för en period om tre månader med en fastighetsmäklare som visat fastigheten för en spekulant. Kort tid efter visningen hade säljaren fått uppfattningen att spekulanten trätt tillbaka av andra skäl än priset och att förhandlingarna var avbrutna. Kontakt mellan säljare och köpare, utan fastighetsmäklarens deltagande, hade återupptagits först efter det att säljaren själv annonserat fastigheten till försäljning. HD fann här att det inte kunde anses föreligga ett sådant orsakssamband mellan fastighetsmäklarens agerande och försäljningen att provision skulle utgå. Av betydelse för bedömningen var här dels att den av fastighetsmäklaren genomförda visningen visserligen inte bedömdes ha saknat betydelse för att avtal ingicks mellan parterna, men att dess betydelse inte hade varit annan än att den gjort ytterligare en närmare besiktning överflödigt. Dessutom konstaterade HD att övriga åtgärder från fastighetsmäklarens sida inte hade haft nämnvärd betydelse för försäljningen. HD fäste också avseende vid att det inte framkommit några förhållanden som gav anledning att förmoda att säljaren utnyttjat fastighetsmäklarens tidigare åtgärder i illojalt syfte.

I NJA 1997 s. 347 fann HD att det hade förflutit en sådan lång tid mellan de åtgärder fastighetsmäklaren hade vidtagit och att avtal mellan säljaren och den anvisade spekulanten ingåtts, att orsakssamband inte kunde anses föreligga. Avtal hade, efter att säljaren och spekulanten på eget initiativ tagit förnyad kontakt, ingåtts tio månader efter fastighetsmäklarens senaste förmedlingsåtgärder och åtta månader efter det att förmedlingsavtalet sades upp. Avtalet hade också ingåtts på delvis andra villkor än de som gällde vid de inledande förhandlingarna. HD ansåg vidare att inga omständigheter i fallet tydde på att säljaren på ett illojalt sätt försökt undandra sig att betala provision till fastighetsmäklaren. Då inget orsakssamband ansågs föreligga mellan fastighetsmäklarens insatser med anledning av förmedlingsuppdraget och försäljningen till spekulanten, ansågs fastighetsmäklaren inte vara berättigad till provision.

I RH 1996:113 hade en mäklare fått kännedom om att Ledarna (tidigare SALF) var i behov att anskaffa en telefonväxel med viss kapacitet. Mäklaren tog då kontakt med ett datakommunikations- och telefonbolag, vilket ledde till en överenskommelse som

sedermera manifesterades i ett av telefonbolaget utfärdat uppdragsavtal. Telefonbolaget bekräftade där överenskommelsen och utlovade att mäklaren skulle erhålla viss anvisningsprovision. Cirka fem månader därefter offererade telefonbolaget en växel till Ledarna, men offerten ledde inte till någon beställning. Härefter avbröt telefonbolaget överenskommelsen med mäklaren. Cirka två år senare köpte Ledarna en växel av telefonbolaget. Hovrätten fann att annulleringen ansågs sakna rättsverkan och orsakssamband ansågs föreligga mellan mäklarens anvisning och köpeavtalet. Mäklaren fick rätt till provision. Hovrätten ansåg att den omständigheten att den kund som mäklaren hade anvisat senare beställde en telefonväxel skapade en presumtion för att orsakssamband förelegat.

Orsakssamband ansågs även föreligga i NJA 1981 s. 801. I det fallet hade en mäklare efter avtal med fastighetsägare anvisat en köpare till en fastighet, fastighetsägaren försatts emellertid i konkurs. Konkursförvaltaren kom sedermera att sälja fastigheten till den av mäklaren tidigare anvisade köparen. HD ansåg att mäklaren hade rätt att på avtalet grunda anspråk på provision, då orsakssamband ansågs föreligga. Men enbart den omständigheten att konkursförvaltaren utnyttjade mäklarens tidigare anvisning på köpare ansågs inte kunna ge provisionsfordringen karaktär av massafordran.

En anvisning är sällan svår att bevisa då mäklaren tenderar att spara kontaktuppgifter och andra handlingar till styrkande av att kontakt hållits med en spekulant. Fokus i dessa tvister läggs istället på orsakssambandet mellan mäklarens arbete och den slutliga överlåtelsen. Som rättsfallen visat tenderar orsakssambandet försvagas ju längre tid som belöper mellan anvisningen och överlåtelsen. Domstolen gör även en prövning av mäklarens insats och om denna kan anses vara av betydelse för att överlåtelsen kommit till stånd. Anses mäklaren väsentligen ha bidragit till en överlåtelse, torde den omständigheten kunna så att säga *neutralisera* tidsaspekten något i orsakssambandsbedömningen. Med hänsyn till att företagsmäklarens uppdragsgivare och spekulanter är affärsdrivande näringsidkare medan fastighetsmäklaren arbetar med konsumenter, torde det finnas utrymme för hänsynstagande till denna väsentliga karaktärsskillnad på förhållandena mellan parterna vid bedömningen av orsakssambandet.



## 7.2. Ensamrätt

En ensamrättsklausul i ett uppdragsavtal innebär att mäklaren har en exklusiv rätt att utföra uppdraget. I och med överenskommen ensamrätt bortfaller således kravet på orsakssamband mellan mäklarens anvisning och överlåtelsen. Genom denna ensamrätt kan mäklaren säkerställa sin rätt till provision även om ett bindande avtal utan hans förmedling kommer tillstånd inom tiden för ensamrätten.<sup>59</sup> I fastighetsmäklarlagstiftningen är ensamrätten i konsumentförhållanden begränsad till högst tre månader åt gången, en ny överenskommelse om ensamrätt måste således träffas efter tremånaderstidens utgång.<sup>60</sup>

SvJT 1968 rf s. 59 avsåg tolkningen av en ensamrättsklausul i standardformulär avseende fastighetsmäklaruppdrag. Hovrätten uttalade i domskälen:

*” I fall då en fastighetsmäklare av en uppdragsgivare tillförsäkrats ensamrätt vid utförande av sitt uppdrag, kan syftet härmed i allmänhet antagas vara, att mäklaren skall kunna på ett så effektivt sätt som möjligt fullgöra uppdraget i förlitan på att så länge detta består en försäljning icke kan komma till stånd annat än genom hans förmedling. I enlighet därmed måste åt en sådan ensamrättsklausul i regel givas den innebörden, att uppdragsgivaren åtagit sig att under uppdragets bestånd icke sälja fastigheten vare sig genom annan mäklares förmedling eller utan förmedling av mäklare. HovR:n finner icke skäl att i förevarande fall giva den i uppdraget ingående ensamrättsklausulen en annan tolkning.”*

I RH 1992:100 fann hovrätten för västra Sverige att den ensamrättsklausul som tecknats mellan fastighetsmäklaren och fastighetsägaren inte inneburit att fastighetsägaren förbundit sig att avstå från att anlita en annan mäklare inom ensamrättstiden. Begränsningen låg istället i att denna endast förbundit sig att inte genom annan mäklare överlåta fastigheten inom tiden för ensamrätten. Då någon överlåtelse inom ensamrättsperioden inte skett hade fastighetsägaren följaktligen inte gjort sig skyldig till avtalsbrott.

---

<sup>59</sup> Cervin, s. 71.

<sup>60</sup> 11 § 2 st. Fastighetsmäklarlagen (1995:400).

Ett hovrättsråd var dock skiljaktigt i frågan om ensamrätt och framförde att det torde vara väl förenligt med vanligt språkbruk att tala om avtalsbrott i det fallet att en säljare som gett en mäklare ett försäljningsuppdrag med ensamrätt ger samma uppdrag till en annan mäklare under avtalets löptid.

Hovrättens avgörande innebär således att det inte föreligger något hinder för säljaren att anlita en annan mäklare under ensamrättsavtalets giltighet, men att en överlåtelse via denne däremot kan utlösa ekonomiska konsekvenser.

I Svea hovrätts dom T 2102-08 hade en båtägare gett en mäklaren i uppdrag att förmedla en överlåtelse av dennes båt. Uppdrag tecknades med innebörden att mäklaren skulle sälja båten med ensamrätt mot en överenskommen provision om fem procent av försäljningssumman exklusive mervärdesskatt. Båtägaren påstod att mäklaren av sagt sig ensamrätten. Mäklaren menade å sin sida att ensamrätten hade varit en grundläggande förutsättning för att han överhuvudtaget skulle åta sig uppdraget. Domstolen ansåg att parternas uppgifter visat att förhandlingarna som fördes gällde avtalstid och uppsägningstid men inte frågan om ensamrätt och kom fram till att avtalet fortsatt att gälla med oförändrade villkor om ensamrätt och provision. Eftersom mäklaren haft ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt vid försäljningen av båten så var säljaren därmed skyldig att utge provision.

I två fall har mäklaren fått en mer vidsträckt rätt till provision vid uppdrag med ensamrätt. I SvJT 1921 rf s. 6 och SvJT 1954 rf s. 50 hade en fastighetsmäklare uppdrag med ensamrätt, försäljning skedde utan mäklarens medverkan. I båda fallen ansågs mäklaren var berättigad till utfäst provision.

### 7.3 Sammanfattning

Det åligger företagsmäklaren att bevisa att ett orsakssamband har förelegat mellan hans anvisning och överlåtelsen. Orsakssambandet presumeras dock då företagsmäklaren kan bevisa anvisning. Uppdragsavtal med en ensamrättsklausul medför att anvisning eller orsakssamband inte behöver bevisas. I FML har ensamrätten begränsats till att endast gälla under tre månader. Då FML har ett klart konsumentskyddande syfte, borde en motsvarande begränsning av ensamrätten vid företagsöverlåtelser inte vara aktuell.

## 8. Problemområden hänförliga till avtalet

I detta kapitel behandlas frågorna om hur mäklarens provisionsrätt står sig i olika situationer hänförliga till överlåtelseavtalet mellan säljaren och köparen. Frågorna rör när mäklarens uppdrag är att anse som slutfört, speciellt med fokus på villkorade överlåtelseavtal.

### 8.1. När är mäklarens uppdrag slutfört?

Ett mäklaruppdrag anses avslutat i och med att mäklaren lämnar sin uppdragsgivare en anvisning på den medkontrahent med vilken bindande avtal sedan kommer till stånd. Mäklaren har således rätt till provision oavsett om han därefter medverkar vid avtalsförhandlingarna mellan parterna eller inte.<sup>61</sup>

I NJA 1931 s. 510 ansågs mäklarens uppdrag slutfört i och med att mäklaren hade lämnat uppdragsgivaren en anvisning på en köpare med vilken avtal sedan kom till stånd. Det faktum att mäklaren inte biträdde vid att sluta själva avtalet påverkade inte dennes rätt till provision.

I NJA 1986 s. 146 uttalade HD att det sedan gammalt gäller som huvudregel att, om inte annat överenskommits, en mäklare har rätt till provision så snart ett bindande överlåtelseavtal kommit till stånd genom hans förmedling, men att rätten till provision förutsätter att ett suspensivt villkor uppfylls.

Ett avtal som skrivs på av säljaren men som därefter innan köparens underskrift justeras i något avseende, måste i enlighet med avtalslagens grundläggande regler betraktas som oren accept. En sådan oren accept behandlas som ett nytt anbud, varför mäklarprovision inte ska utgå.<sup>62</sup>

Mäklarens rätt till provision kan vara utesluten på grund av tvång, svek eller annan ogiltighetsgrund som åberopas mot mäklaren. I NJA 1938 s. 312 hade mäklaren fått till stånd ett avtal mellan parterna om överlåtelse av en fastighet, men då mäklaren hade

---

<sup>61</sup> Beckman SvJT 1943, s. 124.

<sup>62</sup> Zacharias, s. 447.

lämnat oriktiga uppgifter till fastighetsägaren, vilka varit av betydelse för avtalet, ansågs denne inte ha rätt till provision.

Villkorade överlåtelser påverkar avtalets bundenhet, se härom i punkt 8.2.

### 8.2. Villkor

I doktrinen har man fört en viss diskussion kring frågan vilken rätt mäklaren har att erhålla provision då det avtal han fått till stånd innehåller ett suspensivt<sup>63</sup> eller resolutivt<sup>64</sup> villkor.<sup>65</sup> Tanken är att provision ska utgå först när bindande avtal föreligger. Att så inte är fallet när villkoret är suspensivt och köpet aldrig blir fullbordat är lätt att se. För återgång krävs att en av parterna gör avtalets överksamhet gällande. Suspensionen är bestående, oavsett om överksamheten gjorts gällande av parterna eller inte.<sup>66</sup>

Vad gäller resolutiva villkor blir avtalet preliminärt bindande. Realiseras de omständigheter som aktualiserar en återgång, och görs de gällande, kan återgång av avtalet ske. Återgångsomständigheterna kan dessutom inträffa långt efter avtalsingåendet och kan därutöver göras gällande först ytterligare en tid därefter.<sup>67</sup>

#### 8.2.1. Står sig rätten till provision även efter hävning?

Som ovan framgått är företagsmäklaren berättigad till provision då ett bindande avtal mellan köpare och säljare ingåtts. Vad som avses med *bindande avtal* är beroende på om det i överlåtelseavtalet uppställts något villkor för dess fullgörande.

I NJA 1917 s. 511 hade en arrendator gett en mäklare i uppdrag att mot provision anskaffa eller anvisa en godkänd arrendator för övertagande av arrendet. Köpeavtalet villkorades med att jordägaren skulle godkänna arrendeöverlåtelser. Ett sådant godkännande erhöles inte, varför HD ansåg att överlåtelser inte kommit till stånd och mäklarprovision därmed inte skulle utgå.

---

<sup>63</sup> Uppskjutande

<sup>64</sup> Upplösande

<sup>65</sup> Wilhelmsson, s. 91.

<sup>66</sup> Munukka JT 2010-11, s. 455.

<sup>67</sup> Munukka JT 2010-11, s. 455.

I NJA 1921 s. 70 innehöll ett certeparti<sup>68</sup> att mäklarens provision var förfallen till betalning vid certepartiets undertecknande och att certepartiets giltighet var beroende av att visst förhållande blev förhanden. Förutsättningarna brast dock vilket resulterade i att den med certepartiet avsedda resan inte kom tillstånd. Certepartiet blev inte giltigt och mäklaren ansågs därmed inte berättigad till provision.

En fastighetsmäklare anses ha rätt till provision oberoende av om köparen fullgör avtalet.<sup>69</sup> Detta skiljer sig från vad som gäller för kommissionärens och handelsagentens provisionsrätt. Dessa mellanmäns rätt till provision är beroende av tredje mans fullföljande av avtalet, förutom i de fall då underlåtelsen beror på huvudmannen. Skillnaden förklaras med att kommissionären själv sluter avtal med tredje man och att huvudmannen därmed inte kan hindra att avtal ingås med en insolvent tredje man. Vad gäller handelsagenter har denne visserligen ett varaktigt avtalsförhållande med huvudmannen, men denne bedriver ofta sin verksamhet i annat land, varför huvudmannen måste förlita sig på agentens omdöme om tredje mans solvens.<sup>70</sup> Varken kommissionärens eller handelsagentens situation kan liknas med företagsmäklarens. Företagsmäklarens verksamhet liknar i detta avseende mer fastighetsmäklarens rutiner och ansvarsförpliktelser. Med hänsyn till detta torde således utgångspunkten för företagsmäklarens provisionsrätt vid hävning vara den praxis som utvecklats på fastighetsmäklarens område.

HD har ansett att det bör sakna betydelse om en avtalsbestämmelse getts en suspensiv eller resolutiv utformning. Dessutom bör det, enligt HD, även sakna betydelse för rätten till provision om den relevanta omständigheten ligger inom eller utom parternas kontroll.

I pleniavgörandet NJA 2010 s. 58 konstaterade HD att mäklarprovision ska utges om uppdragsgivaren är en näringsidkare och köpet avbrutits genom hävning som grundar rätt till det positiva kontraktsintresset. Fallet om ett indirekt fastighetsköp, då överlåtelsen avsåg ett bolag vars tillgångar bestod av fastigheter. Vid köp av lös egendom råder en större dispositionsfrihet.<sup>71</sup>

---

<sup>68</sup> Fraktavtal, engelska: charter-party

<sup>69</sup> Prop. 1983/84:16, s. 46.

<sup>70</sup> Se bl.a. NJA 2010 s. 58

<sup>71</sup> Munukka JT 2010-11, s. 449.

I detta fall hade ett kommanditbolag en fastighet som huvudsaklig tillgång. Efter att en mäklare hade tagit kontakt med bolaget och uppgett att det hade en klient som var intresserad av att köpa fastigheten, gav bolaget mäklaren i uppdrag att förmedla köpet mot provision. Köpet förmedlades i form av att bolagets ägare överlät kommanditbolaget. Köpet var villkorat av att köparen skulle få förvärvstillstånd. I köpeavtalet stadgades även att äganderätten skulle övergå först när köpeskillingen i sin helhet hade erlagts. Vidare fanns en klausul om att säljarna hade rätt att häva avtalet och få skadestånd om köparen inte fullgjorde sina förpliktelser enligt avtalet. Köparen erlade avtalad handpenning, men inte resterande köpeskillning och köpet hävdades därför av säljaren. Denne vägrade emellertid att betala mäklarens provision.

HD inledde med att fastslå att överlåtelsen avsåg andelar i ett kommanditbolag och att det därmed saknades generellt tillämpliga lagbestämmelser på förmedlingen av bolagsandelarna och rätten till mäklarprovision. HD framhöll vidare provisionsrätten förutsätter att suspensiva villkor uppfylls samt att rätten står sig ifall ett bindande överlåtelseavtal träffats men senare upphävts av uppdragsgivaren.

Enligt HD upphäver inte hävning avtalsbundenheten eller avtalets giltighet, trots det faktum att utgivna prestationer kan behöva återgå förenat med en eventuell skadeståndsskyldighet. Rätt till mäklarprovision ska sålunda föreligga trots hävningsrätt. Utgången blir dock en annan ifall säljaren och köparen avtalat om att bristande fullgörelse ska medföra att avtalet blir ogiltigt samt att inget skadestånd för det positiva kontraktsintresset ska utgå. I de fallen anses mäklaren inte ha rätt till provision, då ingen avtalsbundenhet anses ha uppstått.

Då det i fallet aktuella suspensiva villkoret uppfylldes (förvärvstillstånd) blev avtalet ömsesidigt bindande och därmed inträdde mäklarens rätt till provision. Den omständigheten att full betalning inte erlagts, var enligt HD således oväsentligt för provisionsrätten.

Blir emellertid avtalet mellan säljaren och köparen inte bindande på grund av mäklarens försummelse bortfaller dennes rätt till provision. I NJA 1910 s. 322 hade fastighetsmäklaren haft kännedom om att köparen saknade tillgångar att fullgöra

köpeavtalet, som sedermera återgick på denna grund. HD ogillade således mäklarens krav på provision.

I NJA 1986 s. 146 hade det i upprättade köpekontraktet inrättats en klausul att köpebrev skulle upprättas mot att säljaren fick köpeskillingen. Då köparen inte betalade hävde säljaren köpet. Rättsfrågan i rättsfallet gällde om mäklarens rätt till provision var beroende av att villkoret om betalning blev uppfyllt. HD konstaterade att det förelåg ett för båda parter bindande överlåtelseavtal men att köpets fullbordan eller bestånd genom villkoret om köpebrev gjorts beroende av betalning. I detta fall hänvisade HD även till NJA 1916 s. 378 enligt vilket huvudregeln gällande mäklarens rätt till provision är att denne har rätt till provision så snart ett bindande köpeavtal kommit till stånd genom hans förmedling, men att rätten förutsätter att ett suspensivt villkor uppfyllts. I 1986 års fall ansåg HD att mäklaren inte hade rätt till provision med motiveringen att det skulle kunna leda till överraskande och konsumenträttsligt inte godtagbara resultat.

HD i 2010 års fall slår fast att det enligt 1986 års fall framgår att det är en sedan länge etablerad utgångspunkt, att mäklarens rätt till provision – om inte annat avtalats – är beroende av att ett avtal ingås mellan uppdragsgivaren och en anvisad köpare men i princip inte påverkas av att avtalet hävs eller av annan anledning inte fullgörs. Mäklaren kan alltså sägas bära avtalsrisken men inte fullgörelserisken.

Det kan konstateras att det nya prejudikatet innebär att då uppdragsgivaren är näringsidkare ska han betala provision även då köpet hävs på grund av bristande fullgörelse. Domen innebär även att 1986 års fall fortfarande gäller och ska tillämpas i de fall uppdragsgivaren är konsument. I de fallen behöver uppdragsgivare endast betala mäklarens provision om det avtalats mellan honom och mäklaren att det ska ske även i fall då köpet hävs på grund av betalningsdröjsmål.

### 8.3. Sammanfattning

En företagsmäklares uppdrag är slutfört då ett bindande överlåtelseavtal ingås mellan säljare och köpare. Vid eventuella suspensiva villkor krävs att dessa är uppfyllda för att företagsmäklaren ska kunna tillgodogöra sig provision. Avseende hävning av köpet kan huvudregeln sägas vara att företagsmäklaren har rätt till provision, då avtalsbundenheten är det avgörande för företagsmäklarens rätt till provision. Det saknar

betydelse om den hävningsgrundande orsaken varit inom eller utom säljaren och köparens kontroll. Ett överlåtelseavtal som blir ogiltigt på grund av bristande fullgörelse berättigar emellertid inte företagsmäklaren till provision.



## 9. Handpenning

Slutligen ska i detta kapitel handpenningens betydelse vid företagsöverlåtelser belysas.

Handpenning är en mycket vanlig företeelse inom såväl fastighets- som företagsöverlåtelsebranschen och det är ur handpenningen som företagsmäklaren vanligtvis tillgodoräknar sig sin provision. Först ska handpenningens betydelse och innebörd redovisas, varefter problematiken kring handpenning vid hävt köp klargörs.

### 9.1. Grundläggande om handpenning

Handpenning uppfattas av lekmannen som något en köpare betalar i förskott för att vara säker på att säljaren inte säljer objektet till någon annan. Verkan av handpenningen kan också uppfattas så att denna tillfaller säljaren om köparen av någon orsak, som regel bristande ekonomiska resurser, inte kan fortsätta att fullgöra sina ytterligare betalningsprestationer. Med detta synsätt är handpenningen således en insats som går förlorad om köparen inte fullföljer de prestationer som krävs för att han ska bli sakrättslig ägare till det avtalade objektet.<sup>72</sup>

Handpenningens betydelse belyses i rättsfallet NJA 1974 s. 526. HD ansåg att handpenningen ska anses utgöra en depot, ur vilken säljaren har rätt att plocka medel för den skada han kan bevisa han lidit. Detta gäller under förutsättning att avtalet inte reglerar situationen på annat sätt. HD konstaterade att det i handpenningsavtalet inte förekom någon klausul om att den lämnade handpenningen skulle vara förverkad då köpet inte genomfördes. Det angivna syftet med avtalet ansågs emellertid inte uppnås om inte handpenningen i sådant fall skulle förverkats. Eftersom att inget annat visats, ansågs det därför få antas att parterna hade utgått från att handpenningen skulle vara förverkad om köparen underlät att köpa fastigheten. Inget visade heller på att säljaren hade utfäst sig att återbetala handpenningen. Mot bakgrund av detta ansågs säljaren ha rätt att ur handpenningen tillgodoräkna sig ersättning för särskild kostnad, som föranletts av handpenningsavtalet, men var i övrigt skyldig att återbära handpenningen.

### 9.2. Handpenningens betydelse för mäklarens provisionsrätt vid hävt köp

Handpenningens storlek kan inverka på hur mäklarens rätt till provision ska tolkas när ett avtal går tillbaka på grund av ett suspensivt villkor. Om handpenningen kan tänkas

---

<sup>72</sup> Lundmark, s. 44.

täcka mäklarens provisionsanspråk, är det möjligt att tolka uppdragsavtalet mellan säljaren och mäklaren som att det uttryckligen eller konkludent avsett att provision ska utgå trots återgång av överlåtelsen.<sup>73</sup>

### 9.3. Hur ska mäklaren hantera handpenningen vid hävt köp?

Det är osäkert huruvida en mäklare ska anses ha en ställningsfullmakt att ta emot betalning för säljarens räkning. Det är dock möjligt att mäklaren i det enskilda fallet befullmäktigas av säljaren att ta emot betalning. Om en köpare haft rätt att frånträda eller häva ett köp, kan denne inte rikta ett återbetalningskrav mot mäklaren, trots det faktum att mäklaren innehar en fullmakt att ta emot medel för säljarens räkning. Detta bottnar i att en fullmäktige inte svarar för avtalets fullgörande. Han borde då inte heller svara för säljarens återbetalningsplikt.<sup>74</sup>

En fastighetsmäklare är skyldig att utan dröjsmål överlämna en handpenning till säljaren enligt 12 § andra stycket FML. Annat kan dock ha överenskommit. Mäklaren har emellertid ett intresse av att handpenningen ska redovisas till säljaren, detta då mäklaren i och med redovisningen kan räkna av sin provision för vilken säljaren svarar. Kvittning kan däremot inte ske om handpenningen ska övergå till köparen, eftersom att köparen normalt inte är ansvarig för mäklarens provision.<sup>75</sup>

I NJA 2001 s. 292 prövade HD fastighetsmäklarens rättigheter och skyldigheter när handpenning deponerats hos denne för vidare befordran till säljaren. Tvist hade uppstått mellan säljaren och köparen om hävning eller återgång av köpet. I det mellan parterna undertecknade köpekontraktet hade det införts ett villkor enligt vilket köparen hade rätt att senast en viss dag frånträda avtalet och återfå handpenningen om en viss händelse inträffade. Detta blev sedermera fallet och köparen frånträdde avtalet inom den stipulerade tiden. Handpenningen hade, enligt ett depositionsavtal mellan säljaren och köparen, deponerats hos mäklaren för att utbetalas till säljaren på tillträdesdagen. Efter att köpet hade hävts gjorde både säljaren och köparen anspråk på handpenningen. Mäklaren betalade handpenningen till säljaren. Köparen väckte då talan mot mäklaren och yrkade att denne skulle förpliktas att till köparen utge ett belopp motsvarande handpenningen. Mäklaren menade att köparen kunde vända sig till säljaren och från

<sup>73</sup> Munukka JT 2010-11, s. 456.

<sup>74</sup> Håstad SvJT 2007, s. 942.

<sup>75</sup> Håstad SvJT 2007, s. 943.

denne utfå handpenningen, köparen hade därmed inte lidit någon skada i och med utbetalningen. HD förklarade att en gäldenär har att på egen risk bedöma om den som kräver betalning är innehavare av fordringen. Betalar gäldenären till fel person utplånas inte skulden och vägrar gäldenären betala till den som innehar fordringen och som styrkt sin rätt, är denne i dröjsmål. Gäldenären har inte rätt att innehålla betalningen på den grunden att borgenärens rätt är osäker och svår att bedöma. Därmed utgör den omständigheten att någon annan också gör anspråk på betalning inte en grund för att innehålla betalningen tills de löst tvisten om bättre rätt till fordringen. HD ansåg att mäklaren borde ha deponerat pengarna hos en myndighet enligt lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet och därmed blivit befriad sin skuld. Då mäklaren hade vitsordat att köparen med fog hade hävt köpet i enlighet med köpekontraktet, ansågs mäklaren enligt allmänna regler vara skyldig att återbetala handpenningen till köparen, trots att säljaren bestridit hävningsrätten.

Av 2001 års fall framgår således att den part vid fastighetsköpet som kräver mäklaren på återbetalning av handpenningen inte behöver erhålla en lagakraftvunnen dom mot den andra parten i avtalet för att ha kunna hävda sin rätt mot mäklaren. Den krävande parten kan följaktligen få rätt i sitt krav om denne kan styrka att han är fordringsägaren, alternativt att mäklaren själv erkänner förhållandet i processen.

Ett möjligt scenario i dessa fall är alltså att mäklaren åläggs att betala till köparen, trots att mäklaren invänt att köparen inte har rätt till handpenningen, varefter mäklaren som svarande i en ny process mot säljaren åläggs att betala till säljaren. Mäklarens enda skydd är således deponering hos länsstyrelsen.<sup>76</sup>

Så när kan mäklaren behålla handpenningen? Troligen ska detta vara möjligt då den som kräver betalning inte presenterat bevisning som ger tillräckligt underlag för bedömningen att han har rätt till betalningen. Mäklaren kan då innehålla betalningen utan att hamna i dröjsmål även om det senare skulle visa sig, med stöd av kompletterande bevisning, att den som krävde betalning hade rätt till denna. Svårigheten i denna situation torde vara då den som kräver betalning styrker faktiska omständigheter som ger honom rätt till betalning, men det ändå för mäklaren är svårt att bedöma om

---

<sup>76</sup> Håstad SvJT 2007, s. 945 f.

bevisningen är tillräcklig. Håstad menar att mäklaren förmodligen inte ska anses vara i dröjsmål om han inte betalar även om en domstol i efterhand kommer fram till att den utredning som var känd för mäklaren när kravet framfördes var tillräcklig. Mäklarens innehållande av betalningen behöver inte i dessa fall ha varit culpös och sålunda inte skadeståndsgrundande.

### 9.3 Sammanfattning

Företagsmäklaren kan endast tillgodoräkna sig sin provision ur handpenningen, då säljaren har rätt till handpenningen samt företagsmäklaren har rätt till provision. Vid anspråk på återbetalning av handpenningen från både säljaren och köparen bör företagsmäklaren deponera denna hos länsstyrelsen för att på så vis undvika skadeståndstalan mot sig.

## 10. Slutsatser

Det finns ett stort rättsligt stoff rörande fastighetsmäklares, kommissionärers och handelsagenters rätt till provision – detta kan däremot inte sägas om företagsmäklarens provisionsrätt. Situationen aktualiserar analogier ur dessa författningar och företagsmäklarens rättsliga ställning kan liknas med ett lapptäcke av olika författningar och tillhörande praxis. Det är emellertid inte helt oproblematiskt med dessa analogier, då hänsyn måste tas till de olika intressen som ligger bakom lagstiftningarna. FML påvisar speciellt ett starkt konsumentskydd som inte aktualiseras vid företagsmäklarens arbete.

En företagsmäklares rätt till provision utgår från de tre förutsättningar som fastställts för fastighetsmäklarens provisionsrätt. En företagsmäklare måste för att ha rätt till provision ha erhållit ett uppdrag för att förmedla en överlåtelse av ett objekt. För fastighetsmäklare har i praxis fastställts att i de fall en person yrkesmässigt bedriver mäklarverksamhet och han fått ett jakande svar på frågan ifall säljaren vill försälja sitt objekt med dennes bistånd, presumeras att uppdrag lämnats. Denna presumptionsregel torde i samma utsträckning tillämpas på företagsmäklare. En liknande presumtion har uppställts för de fall då inget specifikt avtalats om provisionen. Ett krav för att uppdrag ska anses föreligga är nämligen att uppdraget omfattar en rätt för företagsmäklaren att erhålla provision vid fullgjort uppdrag. Bedriver företagsmäklaren yrkesmässig verksamhet presumeras sålunda att provision ska utgå. Storleken på provisionen ska vara skälig, utgångspunkten är 18 kap. 5 § HB.

Vidare ska företagsmäklaren för rätt till provision ha anvisat uppdragsgivaren en medkontrahent. Kravet på anvisning anses uppfyllt då säljaren har vetskap om att köparen blivit hänvisad till säljaren genom företagsmäklaren. Orsakssamband mellan anvisningen och den slutliga överlåtelsen ska därutöver kunna fastställas. Om företagsmäklaren medverkat vid avtalsslutandet presumeras i regel ett orsakssamband. Företagsmäklarens verksamhet ska dessutom ha haft ett väsentligt inflytande på att överlåtelseavtal kommit till stånd. Sikte tas främst på storleken på företagsmäklarens insats och tidsförloppet mellan anvisning och avtalsslut. Orsakssambandet anses försvagas ju längre tid som går och ju fler led av personer som förekommer mellan anvisningen och avtalsslutet. Har företagsmäklaren erhållit uppdrag med ensamrätt

bortfaller emellertid kravet på anvisning och orsakssamband. Företagsmäklaren har i de fallen en exklusiv rätt att utföra uppdraget.

Slutligen ska ett bindande överlåtelseavtal ha ingåtts mellan den av företagsmäklaren anvisade köparen och uppdragsgivaren. I de fall överlåtelsen villkorats med suspensiva villkor, anses avtalsbundenhet inträda först då villkoren uppfyllts. Avseende hävning av köpet kan huvudregeln sägas vara att företagsmäklaren har rätt till provision, då avtalsbundenheten är det avgörande, dock med vissa undantag.

Det uppkommer situationer då en uppdragsgivare i förtid återkallar ett uppdrag. Dessa situationer aktualiserar ersättning till företagsmäklaren för utfört arbete ifall en spekulant anvisats innan återkallelsen. Det är främst KommL:s bestämmelser om återkallelse som tillämpas på företagsmäklarens rätt till ersättning i dessa fall. Syftet är att skydda företagsmäklarens utsatta position vid i förtid nedlagt arbete som ska resultera i en senare erhållen provision. Utöver KommL kan vägledning hämtas ur HAL:s skadeståndsbestämmelser som är mer detaljerade i denna fråga. En analogi av FML torde däremot inte göras i dessa fall, då konsumentskyddet gett upphov till en för fastighetsmäklaren mindre förmånlig ställning i denna fråga.

En handpenningens storlek kan inverka på hur företagsmäklarens rätt till provision ska tolkas när ett avtal går tillbaka på grund av ett suspensivt villkor. Om handpenningen kan tänkas täcka mäklarens provisionsanspråk, är det möjligt att tolka uppdragsavtalet mellan säljaren och mäklaren som att det uttryckligen eller konkludent avsett att provision ska utgå trots återgång av överlåtelsen. Vid anspråk på återbetalning av handpenningen från både säljaren och köparen bör företagsmäklaren deponera denna hos länsstyrelsen för att på så vis undvika skadeståndstalan mot sig.

### 10.1. Egna slutsatser

De regleringar som tillämpas är inte alltid anpassade efter företagsmäklarens förutsättningar, därför är det att rekommendera att företagsmäklaren istället reglerar så mycket som möjligt av uppdragsförhållandet i uppdragsavtalet.

Många provisionstvister grundar sig i att uppdragsgivaren mot slutet av överlåtelseprocessen optimerar sitt affärsupplägg genom att undgå företagsmäklarens

provisionsanspråk. Det rådande rättsläget lägger en hög bevisbörda på företagsmäklaren som måste bevisa att han haft ett gällande uppdrag, att han anvisat köparen, att överlåtelseavtal träffats samt att ett orsakssamband mellan anvisningen och avtalsingåendet förelegat. Särskilt om uppdragsgivaren har ett illojalt mål och en överlåtelse faktiskt har kommit till stånd med en anvisad spekulant, är både köpare och säljare benägna att motarbeta företagsmäklarens provisionskrav. Det blir då för företagsmäklaren ofta svårt att uppfylla beviskravet. Denna problematik mildras något av en detaljerad reglering i uppdragsavtalet, vilket binder uppdragsgivaren till ansvar vid illojala ageranden. Praktiska exempel på förstärkning av företagsmäklarens position är tillämpande av ensamrättsklausuler och så kallade *kundskydd* som försvagar kravet på orsakssamband för alla av företagsmäklaren anvisade spekulanter under en viss tid även efter uppdragsförhållandets upphörande.

Även om områdets brist på direkt lagreglering skapar viss osäkerhet kring det gällande rättsläget, torde en särskild reglering på området få begränsat tillämpningsutrymme, då parterna tenderar att utförligt reglera sina mellanhavanden i uppdragsavtalet.

## Källförteckning

### Offentligt tryck

#### *Propositioner*

Proposition 1994/95:14 om ny fastighetsmäklarlag [cit. Prop. 1994/95:14]

Proposition 1983/84:16 om fastighetsmäklarlag [cit. Prop. 1983/84:16]

#### *Författningar*

Handelsbalken (1736:0123 2)

Lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet

Skadeståndslagen (1972:207)

Konkurslagen (1987:672)

Handelsagenturlagen (1991:351)

Fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Kommissionslagen (2009:865)

#### *Direktiv*

Rådets direktiv 86/653/EEC om samordning av medlemsstaternas lagar rörande självständiga handelsagenter

### Litteraturförteckning

Cervin, Ulf, *Fastighetsmäklaren*, 2 u, Liber, Kristianstad, 1991. [cit. Cervin]

Forssman, Magnus, *Företagsöverlåtelser – en introduktion till den legala processen*, 1 u, Norstedts Juridik, Vällingby, 2011. [cit. Forssman]

Hellner, Jan, Hager, Richard, H. Persson, Annina, *Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt*, 4u, Norstedts Juridik, Stockholm, 2005. [cit. Hellner m.fl]

Hellner, Jan, Radetzki, Marcus, *Skadeståndsrätt*, 7 u, Norstedts Juridik, Stockholm, 2006. [cit. Hellner & Radetzki]

Hultmark, Christina, *Kontraktsbrott vid köp av aktie*, 1 u, Juristförlaget JF, Göteborg, 1992. [cit. Hultmark]

Knabe, Anders, *Företagsöverlåtelser – en probleminventering*, 1 u, Juristförlaget vid Stockholms universitet, Stockholm, 1989. [cit. Knabe]

Lundmark, Christel, *Fastighetsmäklarlagen i praxis*, 1 u, Juristförlaget, Stockholm, 1988. [cit. Lundmark]



- Nyström, Jan-Åke, *Kontraktsbrott vid agentur- och återförsäljaravtal*, 4 u, Norstedts Juridik, Vällingby, 2010. [cit. Nyström]
- Sevenius, Robert, *Företagsförvärv – en introduktion*, 1 u, Studentlitteratur, Malmö, 2003. [cit. Sevenius]
- Söderlund, Herbert, *Agenträtt – kommentar till lagen om handelsagentur m.m.*, 1 u, CE Fritzes, Smedjebacken, 1994. [cit. Söderlund]
- Tiberg, Hugo & Dotevall, Rolf, *Mellanmansrätt*, 9 u., Norstedts Juridik, Göteborg, 2006. [cit. Tiberg & Dotevall]
- Wilhelmsson, Tomas, *Avtal om fastighetsförmedling*, 1 u, Finlands Juristförbunds Förlag, Vammala, 1979. [cit. Wilhelmsson]
- Zacharias, Claude, *Fastighetsmäklarlagen i praktisk tillämpning*, 2 u, Norstedts Juridik, Stockholm, 2001. [cit. Zacharias]

### Rättsfallsregister

#### *Högsta domstolen*

- NJA 1910 s. 322
- NJA 1915 s. 70
- NJA 1916 s. 378
- NJA 1917 s. 511
- NJA 1921 s. 70
- NJA 1921 s. 222
- NJA 1929 s. 661
- NJA 1931 s. 510
- NJA 1938 s. 312
- NJA 1939 s. 645
- NJA 1940 s. 164
- NJA 1940 s. 312
- NJA 1940 s. 315
- NJA 1947 s. 171
- NJA 1949 s. 765
- NJA 1952 s. 333
- NJA 1957 s. 357
- NJA 1970 s. 122
- NJA 1974 s. 526

NJA 1975 s. 784  
NJÄ 1981 s. 259  
NJÄ 1981 s. 801  
NJÄ 1984 s. 404  
NJÄ 1986 s. 146  
NJÄ 1997 s. 347  
NJÄ 2000 s. 685  
NJÄ 2001 s. 292  
NJÄ 2010 s. 58.

*Högsta förvaltningsrätten*

RÅ 2003 ref. 51  
RÅ 2006 ref. 53

*Hovrätten*

RH 1992:100  
RH 1996:113  
Svea hovrätts dom T 2102-08

Övriga källor

*Juridisk Tidsskrift*

JT 2010-11 nr 2, Munukka, Jori, *Mäklarprovision vid avbrutna köp* [cit. Munukka JT 2010-11]

*Svensk Juristtidning*

SvJT 1925, Fehr, Martin, *Mäklarens rättsliga ställning*. [cit. Fehr SvJT 1925]  
SvJT 1921 rf s. 6  
SvJT 1934 rf s. 28  
SvJT 1954 rf s. 50  
SvJT 1968 rf s. 59  
SvJT 1943, Beckman, Nils, *Rättspraxis om mäklarprovision*. [cit. Beckman SvJT 1943]  
SvJT 1970, Beckman, Nils, *Rättspraxis om mäklarprovision*. [cit. Beckman SvJT 1970]  
SvJT 2007, häfte 10, Håstad, Torgny, *Deposition av handpenning hos fastighetsmäklare*. [cit. Håstad SvJT 2007]