

Förmedlingsuppdraget – uppdragsgivarens uppsägning

Det är inte ovanligt att en uppdragsgivare säger upp förmedlingsuppdraget. Det förefaller alltmer vanligt under perioder då priserna på marknaden faller. Vid en uppdragsgivares uppsägning är det som mäklare viktigt att veta vilka krav som kan ställas på uppdragsgivaren när det gäller möjligheten att erhålla eventuell ersättning för utlagda kostnader, som t.ex. annonser och annan marknadsföring eller möjligheten att rentav erhålla provision om en överlåtelse av objektet senare skulle komma till stånd.

Nedan följer en kortfattad redogörelse, som inte skall ses som uttömmande, över vad du som mäklare bör tänka på vid en uppdragsgivares uppsägning. Jag kommer att redogöra för förmedlingsuppdraget och kravet på skriftlighet när detta ingås med en konsument samt vad som gäller vid en uppdragsgivares uppsägning då förmedlingsuppdraget löper utan ensamrätt, respektive med ensamrätt. Slutligen några ord om mäklarens skriftliga bekräftelse vid uppdragsgivarens uppsägning. Din eventuella rätt att erhålla ersättning för kostnader eller provision är naturligtvis beroende av vilka villkor som förmedlingsuppdraget innehåller. Utgångspunkten är naturligtvis de villkor som tagits in i förmedlingsuppdraget. Många mäklare använder sig av "Förmedlingsuppdrag med ensamrätt" alt. "Förmedlingsuppdrag utan ensamrätt" och tillhörande allmänna villkor som är utgivna av Mäklarsamfundet. I dessa s.k. blanketter som finns i Capitex, finns en mängd valmöjligheter när det gäller avtalsvillkor som man vill ha med i förmedlingsuppdraget, varför det inte går att säga att dessa blanketter eller förmedlingsuppdrag har ett generellt innehåll.

Förmedlingsuppdraget – Krav på skriftlighet

Förmedlingsuppdraget skall om det ingås med en konsument upprättas skriftligen. Av 11 § fastighetsmäklarlagen (FML) följer även att mäklaren inte får åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt avtalats skriftligen. Detta omfattar naturligtvis även sådana avtalsvillkor som har med ersättning för kostnader och provision att göra. För att mäklaren skall kunna få ersättning för sina kostnader eller eventuell provision vid en uppdragsgivares uppsägning krävs därför att detta finns reglerat i det skriftliga förmedlingsuppdraget. Villkor som endast avtalats muntligen med uppdragsgivaren avseende ersättning och provision, kan mäklaren inte göra gällande mot uppdragsgivaren.

Ingen regel utan undantag, skriftlighetskravet är inte obligatoriskt i alla avseenden. I 11 § FML anges att skriftlighetskravet inte omfattar ändring av förmedlingsobjektets pris och andra villkor som har med en överlåtelse eller

upplåtelse att göra, d.v.s. de villkor som i ett senare skede av förmedlingen kommer att gälla mellan säljare och köpare. Det kan även tilläggas att om uppdragsgivaren är näringsidkare finns det inget krav på att förmedlingsuppdraget skall ingås skriftligen.

Förmedlingsuppdraget löper utan ensamrätt - uppsägning

Uppdrag utan ensamrätt löper generellt tills vidare. Till detta kommer även att förmedlingsuppdrag som ingåtts med ensamrätt, blir även de "tillsvidareuppdrag" när ensamrätten har löpt ut. Ett sådant tillsvidareuppdrag kan upphöra att gälla direkt efter uppsägning eller efter en viss avtalad uppsägningstid. I Mäklarsamfundets ovan nämnda förmedlingsuppdrag finns en angiven uppsägningstid om tio dagar. När ett sådant tillsvidareuppdrag sägs upp behöver inte uppdragsgivaren ange några som helst skäl för sin uppsägning.

Provision

En fråga som ofta uppkommer är huruvida mäklaren har rätt till provision när ett "tillsvidareuppdrag" har sagts upp av uppdragsgivaren. Objektet har ju vanligtvis inte överlåtits vid uppsägningen, men mäklaren kan ändå ha anvisat spekulanter till objektet. Någon provision kan naturligtvis inte utgå så länge objektet inte har överlåtits. Vid uppsägningen skall dock mäklaren meddela uppdragsgivaren vilka spekulanter som denne har anvisat till objektet. Detta sker vanligtvis genom att mäklaren överlämnar en spekulantlista. För det fall objektet senare överlåtes till en spekulant som är anvisad av mäklaren, kan denne vara berättigad till provision. Det är exempelvis inte ovanligt att uppdragsgivaren efter uppsägningen överlåter objektet på egen hand, och för det fall objektet förvärvas av en spekulant som mäklaren har anvisat kan ju denne mäklare vara berättigad till provision.

För att mäklaren skall bli provisionsberättigad krävs att vissa villkor föreligger, d.v.s. att det finns ett förmedlingsuppdrag (som dock är uppsagt), att ett bindande avtal om överlåtelse kommit till stånd, och att mäklaren skall ha anvisat köparen. Dessutom krävs att det föreligger ett *orsakssamband* mellan anvisningen från mäklaren och försäljningen. Frågan om det föreligger något orsakssamband mellan mäklarens anvisning och försäljningen, kan ofta ge upphov till meningsskiljaktigheter mellan mäklaren och en uppdragsgivare som överlåtit objektet efter en uppsägning. Bedömningen om ett sådant orsakssamband föreligger får göras i varje enskilt fall. Faktorer som tas med i bedömningen kan t.ex. vara hur lång tid

som har gått sedan mäklaren anvisade objektet fram till överlåtelsen av objektet. Vidare kan en jämförelse ske mellan de villkor som mäklaren förhandlade fram vid sin anvisning och de villkor som är tillämpliga vid överlåtelsen. I praxis framkommer att ju längre tid som gått från det att mäklaren anvisade objektet och ju mer villkoren skiljer sig mellan anvisningstillfället och överlåtelsen, medför att orsakssambandet framstår som svagare, och det blir svårare för mäklaren att erhålla provision.

Uppdragsgivaren kan också välja att anlita en ny mäklare (Mäklare 2) efter det att avtalet med den första mäklaren (Mäklare 1) sagts upp. Kommer en överlåtelse till stånd efter det att Mäklare 2 har anlitats, får förstås samma bedömning göras som den jag redogjort för ovan. En bedömning får göras utifrån vem av de två fastighetsmäklarnas anvisningar som har haft det avgörande inflytandet på att en överlåtelse har kommit till stånd och det är den mäklaren som är berättigad till hela provisionen. I förarbetena till FML, finns det stöd för att det i de flesta fall borde bli Mäklare 1 som är berättigad till provision, eftersom den huvudsakliga anledningen till att en mäklare erhåller provision är att denne har sammanfört köpare och säljare. Det är inte förenligt med god fastighetmäklarsed att i dessa fall låta en säljare betala dubbla provisioner. Är det flera mäklare som gör anspråk på att ha anvisat en spekulant måste dessa mäklare komma överens om vem av dem som skall ha rätt till provisionen, eller om de ska fördela provisionen sig emellan. Kommer inte fastighetsmäklarna överens och är de båda medlemmar i Mäklarsamfundet, får de hänskjuta provisionstvisten till Mäklarsamfundets skiljenämnd.

Ersättning för utlagda kostnader

Av 22 § FML följer att för det fall en mäklares uppdrag skall ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för kostnader endast om en särskild överenskommelse om detta har träffats. Detta betyder att mäklaren, för det fall uppdragsgivaren har sagt upp ”tillsvidareuppdraget”, kan ha rätt till ersättning för utlagda kostnader endast om detta har avtalats skriftligen med uppdragsgivaren. I Mäklarsamfundets förmedlingsuppdrag ges möjlighet att föra in en klausul avseende ersättning för kostnader. Störst betydelse har ett sådant villkor om ersättning för en mäklare som inte kommer att erhålla någon provision, även om det inte är något hinder att avtala om både provision och ersättning för utlagda kostnader. En lämplig skrivning kan därför vara följande: ”För det fall någon överlåtelse inte kommer till stånd skall uppdragsgivaren ersätta mäklaren för utlagda

annonskostnader med 25.000 kr”. Det krävs dock att mäklaren i efterhand kan verifiera utgiften.

Förmedlingsuppdraget löper med ensamrätt – uppsägning

Ett förmedlingsuppdrag som löper med ensamrätt ger i de flesta fall mäklaren rätt till full provision om objektet överlåts under den avtalade ensamrättstiden. Det ställs inga krav på att det t.ex. skall föreligga något orsakssamband mellan en eventuell anvisning och en överlåtelse, utan mäklaren kan teoretiskt sett ha varit helt överksam och trots detta ha rätt till provision.

Provision

Om uppdragsgivaren har sagt upp ett förmedlingsuppdrag som löper med ensamrätt, kan mäklaren bli berättigad till provision för det fall objektet sedermera överlåts under den ursprungliga ensamrättsperioden. För det fall uppdragsgivaren anlitar en ny mäklare, skall Mäklare 2 se till att uppdragsgivaren lämnar upplysningar huruvida annan mäklare tidigare innehått uppdraget att förmedla objektet, vilket innebär att Mäklare 2 får vetskap om den tidigare ensamrättsperioden fortfarande löper. Mäklare 2 skall i vanlig ordning även se till att få en spekulantlista om sådan finns. Om objektet överlåts efter det att Mäklare 1:s ensamrättsperiod löpt ut kan Mäklare 1 fortfarande ha möjlighet till provision, om objektet överlåts till en spekulant som denne anvisat. De förutsättningar som anförts ovan avseende ”tillsvidareuppdraget” är även i dessa fall tillämpliga (d.v.s. att det funnits ett förmedlingsuppdrag, att ett bindande avtal om överlåtelse kommit till stånd, att mäklaren skall ha anvisat köparen och att det dessutom föreligger ett orsakssamband mellan mäklarens anvisning och den överlåtelse som kommit till stånd).

Ersättning för utlagda kostnader (skadestånd)

Om uppdragsgivaren säger upp förmedlingsuppdraget som löper med ensamrätt, utan erforderligt medgivande från mäklaren, kan detta föranleda ersättningsskyldighet för uppdragsgivaren. En liknande skrivning finns intagen i Mäklarsamfundets förmedlingsuppdrag och medför att uppdragsgivaren kan bli ersättningsskyldig för det fall mäklaren inte lämnat sitt ”medgivande” till uppsägningen. Man bör dock komma ihåg att mäklaren aldrig kan tvinga en uppdragsgivare som vill säga upp avtalet att vara kvar. Uppdragsgivaren kan dock bli ersättningsskyldig för faktiskt utlagda kostnader, d.v.s. kostnader för annonsering, resor och direkta utlägg. Det finns i och för sig ingenting som hindrar att man avtalar om att en högre

ersättning (skadestånd) skall utgå vid en obefogad uppsägning. I praxis har det dock vid konsumentförhållande inte ansetts acceptabelt att avtala om att skadeståndet skall motsvara full provision.

Andra begrepp som förekommer när det gäller en uppsägning likt den som sker ”utan medgivande” är ”utan godtagbara skäl”, eller ”obefogad uppsägning”. Vad utgör då en obefogad uppsägning eller en uppsägning som sker ”utan erforderligt medgivande”? Detta får naturligtvis avgöras från fall till fall och utifrån allmänna kontraktsrättsliga regler. Ett exempel på en obefogad uppsägning kan vara att uppdragsgivaren aldrig har haft för avsikt att sälja objektet, utan endast utnyttjar mäklarens arbete för att få en bedömning av vad som utgör objektets marknadsvärde.

Information och skriftlig bekräftelse vid uppdragsgivarens uppsägning

Vid uppdragsgivarens uppsägning skall mäklaren lämna besked hur denne förhåller sig till uppsägningen. Mäklaren skall också påminna om villkoren i uppdragsavtalet och vilka eventuella konsekvenser uppsägningen kan få för uppdragsgivaren, d.v.s. om mäklaren anser sig vara berättigad till provision och/eller ersättning för kostnader. Enligt praxis bör mäklaren också skriftligen bekräfta uppdragsgivarens uppsägning och i den bekräftelsen precisera sina krav på ersättning avseende kostnader och eventuell provision.

Med andra ord är det en hel del som mäklaren bör tänka på när uppdragsgivaren säger upp förmedlingsuppdraget. För det första bör man som mäklare gå tillbaka till förmedlingsuppdraget för att se vad som avtalats med uppdragsgivaren. Ta reda på om ensamrättsperioden fortfarande löper, eller om denna löpt ut. Mäklaren bör redogöra för sin inställning till uppsägningen, och bekräfta denna skriftligen. I bekräftelsen bör mäklaren även ange vilka eventuella ekonomiska konsekvenser som uppsägningen kan få för uppdragsgivaren. Har mäklaren anvisat spekulanter till objektet, skall uppdragsgivaren också få en spekulantlista.

HELEN DAVIDSSON
BITRÄDANDE FÖRBUNDSJURIST