Fastighets-förmedlings-lag

Betänkande av småhusköpkommittén

SOU
1981:102

Fastighets-förmedlings-lag

Betänkande av småhusköpkommittén

SOU

1981:102

Statens offentliga utredningar
1981:102
Justitiedepartementet

Fastighets-förmedlingslag

Betänkande av Småhusköpkommittén

Stockholm 1981

Omslag Johan Hillbom
Jernström Offsettryck AB

ISBN 91-38-06504-5
ISSN 0375-250X

LiberTryck, Stockholm 1982

Till Statsrådet och chefen för justitiedepartementet

Genom beslut den 6 mars 1975 bemyndigade regeringen dåvarande statsrådet Lidbom att tillkalla högst fem sakkunniga med uppdrag att verkställa utredning angående förbättrat konsumentskydd vid förvärv av småhus m.m. Med stöd av detta bemyndigande tillkallades den 15 april 1975 som sakkunniga landstingsrådet Olov Lekberg, tillika ordförande, professorn Ulf Bernitz, utredningssekreteraren Yngve Hjalmarsson samt riksdagsledamöterna Oskar Lindkvist och Ingegärd Oskarsson.

De sakkunniga har arbetat under namnet småhusköpkommittén.

Lekberg entledigades från uppdraget i kommittén fr.o.m. den 22 november 1976. Till ny ordförande förordnades fr.o.m. samma dag numera lagmannen Olof Tranell.

Såsom ytterligare ledamöter förordnades fr.o.m. den 1 december 1976 riksdagsledamoten Georg Danell och fru Kerstin Gellerman. Sedan Danell utnämnts till statsråd och i samband därmed entledigats såsom ledamot i kommittén utsågs till hans efterträdare fr.o.m. den 11 april 1978 riksdagsledamoten Allan Åkerlind.

Att såsom experter biträda kommittén förordnades fr.o.m. den 2 december 1975 jur.kand. Jan-Erik Hagman och byrådirektören Johan Lidvall. Lidvall entledigades fr.o.m. den 1 januari 1979 och efterträddes fr.o.m. den 3 april 1979 av byrådirektören Anders Sköld. Hagman entledigades fr.o.m. den 5 maj 1980 och efterträddes från samma tidpunkt av jur.kand. Gunnar Lindgren. Vidare har såsom experter medverkat fr.o.m. den 9 mars 1976 direktören Nils Hegardt och bankdirektören Per Rimvall, fr.o.m. den 25 januari 1979 kanslichefen Sven A. Leander och fr.o.m. den 1 april 1980 departementsrådet Bo Drangel.

Såsom sekreterare åt kommittén har tjänstgjort hovrättsassessorn Bo Drangel under tiden den 21 maj 1975 — den 31 mars 1980, advokaten Catharina Markborn-Sörås under tiden den 1 juni 1978 — den 14 oktober 1980 samt hovrättsassessorn Jan Ulmander under återstående tid av kommitténs arbete.

Enligt de direktiv kommittén erhöll skulle arbetet inriktas på i huvudsak tre grupper av frågor. Kommittén skulle överväga möjligheten att åstadkomma en sanering av villkor i standardavtal genom en utvidgning av tillämpningsområdet för lagen (1971:112) om förbud mot oskäliga avtalsvillkor (avtalsvillkorslagen). I denna del har kommittén

genom promemorian Ds Ju 1976:10, som avlämnats i april 1976, lagt fram förslag till lag om ändring i avtalsvillkorslagen. Förslaget har föranlett ändring av avtalsvillkorslagen (prop. 1976/77:110, SFS 1977:452). Vidare skulle kommittén ta upp frågor om fastighetsförmedling, bl.a. allmänna regler för bedrivande av mäklarverksamhet och mäklares civilrättsliga ansvar gentemot säljare och köpare av fastighet. Denna del av uppdraget har kommittén härnäst gripit sig an och i det betänkande som nu överlämnas föreslås en fastighetsförmedlingslag som behandlar dessa frågor. Slutligen skulle kommittén utreda den civilrättsliga regleringen vid uppförande eller köp av småhus och bl.a. överväga i vad mån behov förelåg av tvingande bestämmelser till skydd för konsumenterna vid fel och andra kontraktsbrott från säljarens eller entreprenörens sida.

Sistnämnda fråga har under hösten 1980 varit föremål för viss förberedande utredning av hovrättsassessorn Leif Carbell, som den 1 juli 1980 förordnades att som expert biträda kommittén med denna uppgift.

I beslut den 22 januari 1981 meddelade regeringen genom tilläggsdirektiv att återstående delar av utredningsuppdraget, i huvudsak den civilrättsliga regleringen av köp och entreprenader, avses bli behandlade inom justitiedepartementet i samband med pågående överväganden av vissa näraliggande frågor.

Kommittén överlämnar nu sitt betänkande om mäklare. Uppdraget är härmed slutfört.

Stockholm i juni 1981.

Olof Tranell

Ulf Bernitz *Kerstin Gellerman* *Yngve Hjalmarsson*

Oskar Lindkvist *Ingegärd Oskarsson* *Allan Åkerlind*

/Jan Ulmander

Bo Drangel

Innehåll

Förkortningar och litteratur

Förkortningar

AK	Andra kammaren
ARN	allmänna reklamationsnämnden
D Bkg	danska bekendtgørelsen nr 401 af 2.12.1966 om ejendomsmægleres og ejendomshandlares virksomhed
FFF	finska förordningen om fastighetsförmedlare 29.2.1968/140
FFmf	Finlands fastighetsmäklareförbund
FFR	Försäkringsjuridiska föreningens rättsfallssamling
FK	Första kammaren
HB	handelsbalken
HD	högsta domstolen
HovR	hovrätt(en)
JB	jordabalken
JFT	Tidskrift utgiven av Juridiska föreningen i Finland
KM	Kungl. Maj:t
KO	konsumentombudsmannen
KTjL	förslaget till konsumenttjänstlag, SOU 1979:36
KöpL	lagen (1905 nr 38 s. 1) om köp och byte av lös egendom
MFL	marknadsföringslagen
NEL	norska lov 24 juni 1938 om ejendomsmegling
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv, Avd. I
NJA II	Nytt Juridiskt Arkiv, Avd. II
NO	näringsfrihetsombudsmannen
not	notis
N Rev	nedre justitierevisionen
prop.	proposition
RH	Rättsfall från hovrätterna, utgivna av domstolsverket
Rskr	Riksdagens skrivelse
SFS	Svensk författningssamling
SOU	Statens offentliga utredningar
SPK	Statens pris- och kartellnämnd
SvJT	Svensk Juristtidning
TfR	Tidskrift for Rettsvitenskap
UfR	Ugeskrift for Retsvæsen

Litteratur

Beckman	Beckman, Nils, Rättspraxis om mäklarprovision, SvJT 1970 s. 605 ff.
Bengtsson	Bengtsson, Bertil, Särskilda avtalstyper I, 2 uppl. Stockholm 1976
Bernitz	Bernitz, Ulf, Standardavtalsrätt, omarb. uppl. Uddevalla 1979
Braekhus	Braekhus, Sjur, Meglerens rettslige stilling, Oslo 1946 (Recenserad av Nils Beckman i SvJT 1948 s. 259 och i TfR 1948 s. 305 ff)
Cervin	Cervin, Ulf, Fastighetsköpet, Kristianstad 1974
Charges	Charges, Costs and Margins of Estate Agents, Report by the Price Comission, London 1979
Chydenius	Chydenius, Jakob Wilhelm, Lärobok i finsk kontraktsrätt II, 2 uppl. Helsingfors 1925.
Douglas	Douglas, C.M. och Lee, R.G., The Estate Agents Act 1979, Current Law Statutes Reprints, Sweet and Maxwell, London 1979.
Fastighetsnomenklatur	Fastighetsnomenklatur och begreppsbestämningar, 4 uppl. Stockholm 1973.
Fastighetsvärdering	Fastighetsvärdering. Utarbetad av Svenska sparbanksföreningens nämnd för fastighetsvärdering, Kungsbacka 1978
Fehr	Fehr, Martin, Mäklarens rättsliga ställning, Svensk Juristtidning 1925 s. 89
Frost	Frost, Jep Lauesen, Ejendomsmaeglerens og Ejendomshandlerens Retlige Stilling, København 1964
Godenhielm	Godenhielm, Berndt, Om rättsverkan av föravtal, JFT 1958 s. 226 ff.
Grauers	Grauers, Folke, Fastighetsköp, 7 uppl. Lund 1978
Hasselrot	Hasselrot, Berndt, Juridik och politik I, 1920
Hellner	Hellner, Jan, Försäkringsrätt, 2 uppl. Stockholm 1965
Heyman	Heymann, Ernst, Der Handelsmakler. Ur Ehrenbergs Handbuch des gesamten Handelsrecht, B.5, 1. Abt., 1.Hälfte, Leipzig 1928 s. 321 ff.
Karlgren, Felansvaret	Karlgren, Hjalmar, Felansvaret vid fastighetsköp enligt jordabalken, Lund 1976
Karlgren, Skadeståndsrätt	Karlgren, Hjalmar, Skadeståndsrätt, 5 uppl. Stockholm 1972
Kungl. förordningar	Kungl. Förordningar 1719—1723
Lagförslag	Lagförslag i Carl den niondes tid. Ingående i Handlingar rörande Sveriges historia. Andra serien. Stockholm 1864.
Martenius	Martenius, Åke, Lagstiftningen om konkurrensbegränsning, Stockholm 1965

Murdoch	Murdoch, J.R., The Estate Agents Act 1979, The Estates Gazettes Limited, London 1979
Obligationsrättskommittén	Obligationsrättskommittén, Förslag till lag om kommission, handelsagentur och handelsresande afgifna af därtill utsedda kommitterade, SOU 1912:9, Stockholm 1913
Rapport 1977:55	Konsumentverkets rapport 1977:55, Konsumentskydd vid bilreparationer, Stockholm 1977
Rapport 1978:8-01	Konsumentverkets rapport 1978:8-01, Auktorisation och konsumentskydd, Stockholm 1978
Rapport 1978:8-02	Konsumentverkets rapport 1978:8-02, Auktorisationssystem — en översikt, Stockholm 1978
Rodhe, Handbok	Rodhe, Knut, Obligationsrätt, Lund 1956
Rodhe, Lärobok	Rodhe, Knut, Lärobok i obligationsrätt, 5 uppl. Stockholm 1979
Sandvik	Sandvik, Tore, Konsulentens økonomiske ansvar, Forhandlingerne på det syvogtyvende nordiske juristmøde i Reykjavik 1975 s. 331 ff. jämte bilaga 10, 1977
Saxén	Saxén, Hans, Om förmedlingsprovision vid köp, JFT 1958 s. 1 ff.
Schwerdtner	Schwerdtner, Peter, Maklerrecht, Schriftenreihe der neuen juristischen Wochenschrift, Heft 18, München 1975
Sjöman	Sjöman, Erik, Om handelsagentens rättsställning, Festskrift för Svenska Handelsagenters förening utgiven vid dess 30-årsjubileum 1944
Tiberg	Tiberg, Hugo, Mellanmansrätt, 5 uppl. Uppsala 1977
Walin	Walin, Gösta, Separationsrätt, Lund 1975
Welamson	Welamson, Lars, Konkursrätt, Stockholm 1961
Wiklund, Skadeståndsskyldighet	Wiklund, Holger, Advokats skadeståndsskyldighet. Skadeståndsrättsliga spörsmål. Försäkringsrättsliga föreningens publikation nr 10, Stockholm 1953
Wiklund, God advokatsed	Wiklund, Holger, God advokatsed, Stockholm 1973
Wilhemsson	Wilhelmsson, Thomas, Avtal om fastighetsförmedling. Juridiska Föreningens i Finland publikationsserie N:o 45, Vammala 1979 (Recenserad av Hardy Rechnagel i TfR 1981 s. 195 ff)
Vinding Kruse	Vinding Kruse, A, Advokatansvaret, 2. omarbejdade udg. Köpenhamn 1962.

Sammanfattning

Bakgrund

Sverige saknar — i motsats till övriga nordiska länder — lagbestämmelser som reglerar fastighetsmäklaruppdragets utförande. Sedan lång tid har framförts krav om sådan lagstiftning, inte minst genom motioner i riksdagen. För närvarande torde fastighetsmäklare i viss omfattning ha att svara för skada som de eller deras anställda vållar genom fel eller försummelse i verk- samheten. Det är emellertid oklart hur långt detta ansvar sträcker sig.

Under de senaste årtiondena har ett omfattande småhusbyggande ägt rum, vilket medfört en ökad omsättning av fastigheter och stor efterfrågan på mäklartjänster. Fastighetsköpet är för de flesta enskilda av stor ekonomisk betydelse. Merparten av småhusköpare är privatpersoner, som har begränsade kunskaper om vad som bör iakttas vid köp och försäljning av fastigheter. Mot denna bakgrund har småhusköpkommittén funnit det önskvärt, särskilt från konsumentsynpunkt, att det genom särskild lagstiftning skapas regler för utförandet av fastighetsmäklartjänster och för utövandet av yrkesmässig fastighetsförmedling.

De bestämmelser som f.n. finns på fastighetsförmedlingsområdet är kungörelsen (nr 336) den 30 juni 1947 om auktorisation av fastighetsmäklare. Kungörelsen innehåller näringsrättsliga regler, som anger förutsättningarna för handelskamrarna att meddela och återkalla auktorisation för fastighetsmäklare samt formerna för och omfattningen av handelskamrarnas tillsyn över de auktoriserade mäklarna.

Med tanke på det konsumentskydd som tillskapats inom andra delar av näringslivet uttalar kommittén, att det nu finns anledning att söka åstadkomma en fastare samhällelig tillsyn över fastighetsmäklare och den yrkesmässiga fastighetsförmedling som utövas av dem. Detta bör ske genom lagstiftning.

Som resultat av sina övervägande föreslår kommittén en *fastightsförmedlingslag* jämte en till denna anslutande *förordning*.

Den lag som föreslås omfattar yrkesmässig förmedling av fast egendom, byggnad på annans mark, tomträtt, bostadsrätt samt överlåtelse eller upplåtelse av nyttjanderätt till mark eller byggnad. Lagförslaget innehåller både civilrättsliga och näringsrättsliga bestämmelser. Detaljregler av näringsrättslig natur föreslås dock ingå i den anslutande förordningen.

Civilrättsliga regler

Lagen är inte omedelbart tillämplig på den som utför endast enstaka fastighetsförmedlingsuppdrag och som inte på grund av övriga omständigheter kan anses bedriva fastighetsförmedlingsrörelse. Däremot kan lagen i vissa situationer bli analogt tillämplig även på en

sådan icke yrkesmässig förmedling. Lagförslaget gäller all förmedlingsverksamhet som fastighetsmäklare normalt åtar sig, oberoende av om parterna kan betecknas som näringsidkare eller konsumenter. Den omständigheten att parterna tillhör någon av dessa kategorier kan dock ha betydelse för bedömningen av frågan om mäklarens skyldighet mot dem och för omfattningen av hans ansvar. I vissa hänseenden föreslås nämligen tvingande regler till förmån för konsumenten. I övrigt är lagens civilrättsliga regler av dispositiv natur, dvs. de kan frångås och ersättas av särskilda överenskommelser mellan mäklare och parter.

När det gäller formerna för mäklaruppdragets lämnande och dess varaktighet innebär kommitténs förslag till viss del en kodifiering av gällande rätt. Kommittén har därvid utgått från att provisionsuppdraget liksom hittills kommer att vara det vanligaste uppdraget.

I kommitténs förslag regleras vidare den speciella form av mäklaruppdrag som är förenad med ensamrätt för mäklaren att under viss tid förmedla försäljningen av objektet.När uppdragsgivaren är konsument är denna ensamrätt begränsad i tiden till högst två månader åt gången. Dessutom finns för sådana fall, till skillnad från vad som i övrigt gäller, en föreskrift att överenskommelsen skall ha skriftlig form.

Beträffande sättet för mäklaruppdragets utförande anges i lagförslaget i första hand, att en fastighetsmäklare skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed. Mäklarens opartiska ställning och ansvar inte blott mot uppdragsgivaren utan mot bägge de avtalande parterna slås fast i regeln, att mäklaren skall bistå både säljare och köpare med erforderliga råd och upplysningar och så långt möjligt söka tillgodose båda parters berättigade intressen. Efter denna mer allmänt hålla huvudregel anges i följande paragrafer i vilka hänseenden mäklaren skall hämta in information och lämna parterna upplysningar. Mäklaren skall förvissa sig om vem som äger förfoga över objektet och om de inteckningar, servitut och andra rättigheter för annan som belastar det. Han är skyldig att upplysa säljare och köpare om dessa förhållanden samt om de plan-, byggnadsoch hälsovårdsbestämmelser som kan bedömas väsentligt inskränka köparens nytta och användning av fastigheten. I förhållande till part som är konsument föreslås en mer omfattande upplysningsskyldighet för mäklaren. I dessa fall åligger det mäklaren att upplysa om vilka förmedlingsåtgärder som kan bli nödvändiga för att utföra uppdraget och om grunderna för beräkning av mäklarersättningen. Är förmedlingsobjektet en- eller tvåfamiljshus skall mäklaren dessutom tillhandahålla en skriftlig beskrivning av objektet. Är objektet avsett att användas som permanentbostad skall beskrivningen innehålla en beräkning av de genomsnittliga boendekostnaderna. I förhållande till mäklarkunder som är konsumenter skall mäklaren vidare, om parterna inte överenskommer om annat, bistå dem med att upprätta de avtalshandlingar som behövs för överlåtelsen.

Samtliga de åligganden avseende uppdragets utförande som småhusköpkommittén nu föreslår har av företrädare för mäklarkåren bedömts kunna rymmas inom ramen för den nuvarande vägledande provisionstaxan för fastighetsmäklartjänster.

Om en fastighetsmäklare uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina förpliktelser enligt uppdraget kan han enligt lagförslagets bestämmelser ådra sig skadeståndsansvar, om hans beteende orsakat förmögenhetsskada för någon av parterna.

Med utgångspunkt från att provisionsuppdraget allfort kommer att vara den av mäklarkunderna mest utnyttjade uppdragsformen har i lagförslaget tagits in en presumtionsregel av innehåll att mäklarersättningen skall utgå i form av provision, om inte uppdragsgivare och mäklare har träffat överenskommelse om hur ersättningen för uppdraget skall bestämmas. I lagtexten erinras samtidigt om den för provisionsersättning allmänt gällande förutsättningen att uppdraget leder till bindande avtal mellan säljare och köpare. Lagförslagets bestämmelser hindrar inte en uppdragsgivare, antingen han är konsument eller inte, att beroende på omständigheterna träffa avtal med mäklaren om att ersättningen för uppdraget skall utgå i annan form, t.ex. efter den tid och de kostnader mäklaren visar sig ha lagt ned på uppdraget, eller att överenskomma med mäklaren om lägre eller högre provision än den gängse. För att förhindra att provisionsuppdragets karaktär av riskavtal enligt regeln "inget avtal — ingen ersättning" luckras upp genom olika former av kostnadsersättningar som uppdragsgivaren skall stå för, har i förslaget tagits in en bestämmelse att mäklaren får betinga sig ersättning för kostnader endast om särskilda omständigheter föranleder det och att en sådan överenskommelse i förhållande till en konsument skall vara skriftlig.

Beträffande mäklarersättningen föreslås den begränsningen att en fastighetsmäklare som själv träder in som säljare eller köpare inte skall ha rätt till ersättning för sitt förmedlingsarbete.

Av olika skäl kan ersättningen för ett mäklaruppdrag vara oskälig. Så kan vara fallet beroende på sättet att beräkna ersättningen för uppdraget eller ibland vid illojalt förfarande eller andra allvarliga försummelser från mäklarens sida. För sådana speciella situationer har kommittén föreslagit en regel att en oskälig mäklarersättning skall kunna sättas ned.

Näringsrättsliga regler

Småhusköpkommitténs förslag till näringsrättslig reglering innebär att en obligatorisk försäkrings- och registreringsskyldighet införs för alla yrkesmässigt verksamma fastighetsmäklare, att den nuvarande frivilliga auktorisationen genom handelskamrarna bibehålls samt att allmänna reklamationsnämnden ges möjlighet att ta upp tvister mellan mäklare och mäklarkund.

Registreringsskyldigheten föreslås fullgjord på det sättet att var och en som utövar eller avser att utöva yrkesmässig fastighetsförmedlingsverksamhet anmäler detta lokalt till länsstyrelsen, som på grundval av anmälningarna upprättar ett fastighetsmäklarregister. I samband med registeranmälan, som har till syfte att identifiera mäklarens person, firma och adress, skall mäklaren visa att han har en till visst belopp gällande ansvarsförsäkring för den ersättningsskyldighet som han kan ådraga sig i sin yrkesutövning. Vid registeranmälan och därefter årligen erläggs en

avgift av förslagsvis 500 kr. För den som bryter mot registrerings- och försäkringsplikten föreslås bötesstraff.

Någon lämplighetsprövning eller något utbildningskrav föreslås inte knytas till registreringen hos länsstyrelsen. Kommittén räknar i stället med att mäklarbranschen själv, under intryck av den inbördes konkurrensen och de krav som den föreslagna fastightsförmedlingslagen ställer på yrkesmässigt verksamma fastighetsmäklare, kommer att fortsätta den omfattande utbildningsaktivitet som under senare år bedrivits både genom intern utbildning och genom anlitande av den vuxenutbildning av fastighetsmäklare för vilken skolöverstyrelsen nyligen dragit upp ändrade riktlinjer.

Småhusköpkommittén föreslår som tidigare nämnts, att det nuvarande frivilliga auktorisationssystemet skall bibehållas. Kommittén finner det önskvärt och rimligt att fastighetsmäklare som underkastar sig särskilda, av samhället uppställda krav i fråga om utbildning och ansvar även fortsättningsvis skall kunna marknadsföra sig som auktoriserad fastighetsmäklare. Handelskamrarna bör även i fortsättningen ha hand om antagningen och tillsynen av auktoriserade fastighetsmäklare. Principerna härför föreslås i stort förbli oförändrade.

Den föreslagna näringsrättsliga regleringen innebär att det på marknaden kommer att finnas olika grupper av fastighetsmäklare, något som kommittén anser vara av värde för konsumenterna. Ett brett utbud skapar möjlighet till konkurrens, som i sin tur kan bidra till bättre mäklarinsatser och verka återhållande på priset för mäklartjänsten.

För fastighetsmäklare som enbart kommer att vara registrerade hos länsstyrelse föreslås ingen myndighetskontrollerad tillsyn med rent disciplinärt syfte. För att tillgodose behovet av konsumentskydd föreslås i stället att allmänna reklamationsnämnden ges behörighet att behandla fastighetsmäklartvister. För detta ändamål bör inrättas en särskild avdelning vid nämnden. Vid denna skall tvister mellan mäklare och mäklarkund som är konsument, antingen kunden är säljare eller köpare, kunna tas upp till prövning. Begäran om prövning skall alltid göras av konsumenten.

Allmänna reklamationsnämndens verksamhet med mäklartjänster kommer att föranleda särskild kostnader. Kommittén anser att dessa liksom länsstyrelsernas kostnader för registerföringen får beaktas vid fastställandet av storleken av den registreringsavgift som samtliga yrkesmässigt verksamma fastighetsmäklare har att erlägga. Avdelningen för fastighetsmäklartjänster bör bestå av en lag- faren ordförande samt företrädare för fastighetsmäklarbranschen och dess kunder. I denna sammansättning kan nämnden formulera branschetik och utveckla praxis i fråga om fastighetsmäklartvister.

Summary

Background

Sweden — unlike the other Nordic countries — has no legislation regulating the activities of real estate agents. Demands for such legislation have been put forward for a long time, not least through motions in parliament. Estate agents would seem at present to have some responsibility for loss or damage caused by them or their employees through faults or negligence in their work. But it is not clear how far this responsibility extends.

In the last decades there has been extensive building of small houses, which has led to an increased sales of property and a great demand for estate agent services. For most individuals the purchase of real estate is an important economic transaction. Most buyers of small houses are private persons who have a limited knowledge of the matters to be observed in the purchase and sale of property. For this reason the Small House Purchase Committee has found it desirable, especially from the consumer aspect, that rules be created through special legislation governing estate agency services and the exercise of the estate agent's profession.

The regulations which at present exist in the estate agency field are those of the Ordinance of 30 June 1947 (Nr. 336) on Authorization of Estate Agents. The Ordinance contains rules of administrative law which specify the conditions under which chambers of commerce may grant and annul authorization of estate agents and the forms for and the extent of the supervision exercised by chambers of commerce over authorized estate agents.

In view of the consumer protection that has been created in other sectors of industry and commerce, the Committee states that there is now good reason to attempt to bring about a stricter supervision over estate agents and the exercise of their profession. This should be done by legislation.

As a result of its deliberations the Committee proposes an *Estate Agency Act* and an *Ordinance* pertaining thereto.

The proposed Act covers professional negotiation of the sale of real estate, buildings on the land of a third party, site leasehold rights, tenant-owners' rights, and conveyance or surrender of usufructuary rights to land or buildings. The draft Act contains provisions relating both to civil law and administrative law. It is proposed, however, that detailed rules pertaining to administrative law be incorporated in the accompanying Ordinance.

Rules of private law

The Act is not directly applicable to a person who undertakes only occasional estate agency commissions and who, by reason of other circumstances, cannot be considered to conduct an estate agent's business. In certain situations, however, the Act may be analogously applicable also to such non-professional negotiation of sale. It covers all activities normally undertaken by estate agents regardless of whether the sellers and purchasors may be denoted as entrepreneurs or consumers. The circumstance that the parties belong to one of these categories may, however, have a significance for judging the agent's obligations to them and the extent of his responsibility. For, in certain respects, mandatory rules are proposed in favour of the consumer. Otherwise the rules of the Act in respect of civil law are of a nonmandatory nature, i.e they can be disregarded and replaced by special agreements between agent and parties.

As regards the forms for the placing of a contract with an agent, and its duration, the Committeés proposal entails to some extent a codification of current case law. The Committee has assumed in this respect that, as hitherto, contracts on a commission basis will be the most common form.

The Committeés proposal also regulates the special form of estate agency undertaking which gives the agent during a given period the sole right to negotiate the affair. When the principal is a consumer, this sole right is limited to at most two months at a time. For such cases, furthermore, in contradistinction to the rules in other respects, there is a regulation that the agreement shall be in writing.

As regards the manner of performance, the draft Act states primarily that an estate agent shall perform his commission with all due diligence and observe sound estate agency practice. The agent's impartial status and responsibility, not only to his principal but to both of the contracting parties, is laid down in the rule that he shall assist both seller and buyer with the necessary advice and information and shall as far as possible attempt to satisfy the justified interests of both parties. After this generally worded main rule the following provisions indicate in what ways the agent shall gather information and advise the parties. He shall ascertain who is entitled to possession of the property and what mortgages, easements and other third party's rights encumber it. He is under an obligation to inform seller and buyer of these circumstances and of the planning, building and health authority regulations which may be deemed essentially to restrict the buyer's benefit and use of the property. In relation to a party who is a consumer, a more extensive obligation of information is proposed for the agent. In these cases it is the agent's duty to notify what intermediary measures may be necessary to execute the commission and the basis for calculation of his remuneration. If the property is a one-or two family house or a secondary residence, the agent shall also furnish a written description of it. If the intention is to use the property as permanent residence, the description shall include a calculation of the average housing costs. In relation to clients who are consumers, furthermore, unless the parties

have agreed otherwise, the agent shall assist them in drawing up the contract documents needed for the conveyance.

It is deemed by representatives of the estate agency profession that all of the obligations relating to the execution of commissions now proposed by the Small House Purchase Committee can be embraced with the scope of the present recommended rate of commission for estate agent services.

If an estate agent by intent or carelessness neglects his duties in performing a commission, he may, it is proposed, incur an indemnity liability if his conduct has caused a loss to either of the parties.

On the assumption that contracts on a commission basis will still be the form most used by clients, the draft Act includes a rule to the effect that the agent's remuneration shall be in the form of commission unless the principal and agent have agreed upon another form of remuneration. At the same time the text calls attention to the generally prevailing condition for payment of commission, namely that a binding agreement is reached between seller and buyer. The provisions of the draft legislation do not prevent a principal, whether consumer or not, from concluding an agreement with his agent, depending on the circumstances, that payment shall be effected in another form, e.g. according to the time spent and the expenses incurred by the agent in his undertaking, or from agreeing with the agent on a lower or higher commission than the normal rate. To prevent a contract on a commission basis from losing its risk character, according to the rule "no contract — no commission", through various forms of payment of expenses to be borne by the principal, a rule is proposed to the effect that the agent may charge for expenses only if warranted by special circumstances and that any such agreement with a consumer shall be in writing.

As regards agents' fees the limitation is proposed that an estate agent who himself enters into a contract as seller or buyer shall not be entitled to remuneration for his work as agent.

For different causes the remuneration for an agent's undertaking may be unreasonable. This may be so because of the manner of calculating the remuneration for the undertaking, or sometimes in the case of disloyal action or other serious neglect on the agent's part. For such special situations the Committee has proposed a rule that an unreasonable fee to an agent may be reduced.

Rules of administrative law

The Small House Purchase Committeés proposals for legislation in the sphere of administrative law are that a system for compulsory insurance and registration be introduced for all professional estate agents, that the present voluntary authorization by the chambers of commerce be retained, and that the Public Complaints Board be enabled to examine disputes between professional estate agents and their clients.

It is proposed that the obligation of registration be fulfilled in the manner that anyone who conducts or intends to conduct a professional estate agency business shall notify the fact to the Country Administrative

Board, which, on the basis of the notifications, shall draw up a register of estate agents. In conjunction with notification, the object of which is to identify the agent's person, business name and address, the agent shall prove that he has a third party liability insurance for an amount covering the liability he may incur in the exerciseof his profession. A charge of, it is proposed, 500 crowns shall be paidat the time of notification and thereafter annually. It is proposed that the penalty for breach of the obligation of registration and insurance shall be a fine.

It is not proposed that any examination of aptitude or educational qualifications be required in conjunction with registration with the County Administrative Board. The Committee presumes instead that the estate agency profession itself, under the influence of the mutual competition and the demands which the proposed Estate Agency Act imposes on professional estate agents, will continue the extensive educational activities which in recent years have been conducted both in in-house training and through adult education courses for estate agents, for which the National Board of Education has recently issued new guidelines.

The Small House Purchase Committee proposes, as already noted, that the present system of voluntary authorization be retained. The Committee considers it desirable and reasonble that estate agents who accept special demands imposed by the State in respect of education and responsibility should continue to be able to advertise themselves as authorized estate agents. The approval and supervision of authorized estate agents should continue to be a matter for the chambers of commerce. It is suggested that the principles for this purpose remain largely unchanged.

The proposed legislation in the sphere of administrative law implies that there will be different groups of estate agents on the market, a circumstance which the Committee considers to be of value to consumers. A broad supply creates competition, which in turn should contribute to better performance and have a positive effect on the price of agency services.

For estate agents who will merely be registered with a County Administrative board, no supervision by authorities with a purely disciplinary object is proposed. To meet the need for consumer protection it is proposed instead that the Public Complaints Board be empowered to deal with estate agent disputes. A special section should be set up at the Board for this purpose. This section should be able to examine disputes between agents and a client who is a consumer, whether the client is seller or buyer. A request for examination shall always be made by the consumer.

The work of the Public Complaints Board on estate agent services will give rise to special costs. The Committee considers that these costs, as also those of the County Administrative Board for keeping of registers, should be taken into account when deciding on the registration charge to be paid by all professional estate agents. The section of the Public Complaints Board for estate agent services should be composed of a chairman learned in law and of representatives of the estate agency

profession and its clients. With this composition the Board can formulate professional ethics and develop practice in respect of estate agency disputes.

Författningsförslag

Förslag till
1 Fastighetsförmedlingslag

Utfärdad den
Härigenom föreskrivs följande

1 kap.

Allmänna bestämmelser

1 § Lagen gäller den som yrkesmässigt förmedlar
1. överlåtelse av äganderätt till fastighet eller byggnad på annans mark,
2. överlåtelse eller upplåtelse av tomträtt eller bostadsrätt,
3. överlåtelse eller upplåtelse av annan nyttjanderätt till mark, byggnad eller del av byggnad.

2 § Den som utövar verksamhet som anges i 1 § kallas fastighetsmäklare och är skyldig att vara försäkrad och registrerad enligt bestämmelserna i 5 kap.

En fastighetsmäklare kan bli auktoriserad enligt bestämmelserna i 6 kap.

3 § Parterna i överlåtelser och upplåtelser som anges i 1 § i lagen kallas säljare och köpare.

4 § Säljaren eller köparen anses som konsument, om han är en privatperson och förmedlingsobjektet är avsett huvudsakligen för enskilt bruk.

Om förmedlingsobjektet är ett en- eller tvåfamiljshus, skall det alltid anses avsett huvudsakligen för enskilt bruk.

5 § I fråga om underlåtelse att lämna information, som är av särskild betydelse från konsumentsynpunkt, gäller marknadsföringslagen (1975:1418).

2 kap.

Uppdragets varaktighet

1 § Ett fastighetsmäklaruppdrag gäller tills vidare, om inte överenskommelse träffats om viss tid som uppdraget skall gälla.

2 § En fastighetsmäklare kan genom särskild överenskommelse få

ensamrätt för viss tid till ett mäklaruppdrag.

Är uppdragsgivaren konsument skall överenskommelsen vara skriftlig och gälla för högst två månader åt gången. Denna bestämmelse får inte frångås till konsumentens nackdel.

3 § Bryter uppdragsgivaren ett avtal om ensamrättsuppdrag utan giltig anledning, skall han ersätta fastighetsmäklaren dennes skada.

3 kap.

Uppdragets utförande

1 § Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Han skall bistå säljare och köpare med erforderliga råd och upplysningar och så långt möjligt söka tillgodose båda parters berättigade intressen.

Fastighetsmäklaren skall hålla penningmedel och andra tillgångar som han får om hand och som tillhör säljare eller köpare skilda från vad som tillhör honom själv.

2 § Vill fastighetsmäklaren själv eller någon honom närstående fysisk eller juridisk person träda in som säljare eller köpare eller har mäklaren väsentligt ekonomiskt intresse av överlåtelsen utöver vad som följer av uppdraget, skall han snarast upplysa uppdragsgivaren om detta.

3 § Fastighetsmäklaren skall förvissa sig om vem som äger förfoga över förmedlingsobjektet och om de inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar det. Han skall upplysa säljare och köpare om dessa förhållanden och om de plan-, byggnads- och hälsovårdsbestämmelser som kan bedömas väsentligt inskränka en köpares nytta och användning av fastigheten.

Särskilda bestämmelser för konsumentförhållanden

4 § I samband med att en konsument lämnar uppdrag till en fastighetsmäklare skall mäklaren upplysa om vilka förmedlingsåtgärder som kan bli nödvändiga med hänsyn till uppdragets art samt om grunderna för beräkning av mäklarersättningen.

5 § Är förmedlingsobjektet en- eller tvåfamiljshus skall fastighetsmäklaren tillhandahålla en skriftlig beskrivning av objektet. Beskrivningen skall upplysa om de förhållanden som anges i 3 §. Där så är möjligt, skall beskrivningen också ange objektets benämning, taxeringsvärde och areal samt husets ålder, storlek och byggnadssätt.

Är förmedlingsobjektet avsett som permanentbostad skall beskrivningen innehålla en beräkning av de genomsnittliga boendekostnaderna.

6 § Fastighetsmäklaren skall verka för att parterna träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om parterna inte överenskommer om annat, skall mäklaren bistå dem med att upprätta de avtalshandlingar som behövs för överlåtelsen.

7 § Bestämmelserna i 4—6 §§ får inte frångås till konsumentens nackdel.

4 kap.

Ersättning för uppdraget m.m.

1 § Fastighetsmäklaruppdraget skall ersättas med provision, om inte uppdragsgivaren och mäklaren överenskommit om annan ersättningsform. Provision utgår endast för avtal om överlåtelse eller upplåtelse som genom mäklarens förmedling träffats mellan uppdragsgivaren och en av mäklaren anvisad medkontrahent.

2 § Skall uppdraget ersättas med provision, får fastighetsmäklaren betinga sig ersättning för kostnader endast om särskilda omständigheter föranleder det. Är uppdragsgivaren konsument skall överenskommelsen härom vara skriftlig.

3 § Inträder fastighetsmäklaren som köpare eller säljare, har han inte rätt till ersättning för sitt förmedlingsarbete.

4 § Ersättningen för uppdraget kan sättas ned, om den med hänsyn till avtalad ersättningsform eller övriga omständigheter är oskälig.

5 § Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina förpliktelser vid uppdragets utförande och därigenom orsakar skada för säljare eller köpare, skall han betala skadestånd.

6 § Är uppdragsgivaren konsument, får bestämmelserna i 2—5 §§ inte frångås till konsumentens nackdel.

5 kap.

Försäkrings- och registreringsskyldighet

1 § En fastighetsmäklare skall vara försäkrad för den skadeståndsskyldighet som han kan ådraga sig enligt 4 kap. 5 §.

2 § En fastighetsmäklare skall vara registrerad hos länsstyrelsen i det län där verksamheten huvudsakligen bedrivs. För registrering fordras att mäklaren är myndig och ej i konkurstillstånd samt att han är bosatt här i riket.

Innan en fastighetsmäklare börjar sin verksamhet och därefter årligen

före den 1 februari skall han göra anmälan hos länsstyrelsen om sin verksamhet och förete bevis om att erforderliga försäkringsavgifter har betalats. För sådan anmälan skall mäklaren betala en avgift.

3 § Närmare föreskrifter om tillämpningen av 1 och 2 §§ meddelas av kommerskollegium.

4 § Den som bryter mot 1 § eller 2 § straffas med böter.

6 kap.

Auktorisation

1 § En fastighetsmäklare kan bli auktoriserad av en handelskammare. För auktorisation fordras att mäklaren har tillfredsställande utbildning och praktisk erfarenhet samt att han är känd för redbarhet och bedöms lämplig även i övrigt.

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer meddelar närmare föreskrifter om auktorisation av fastighetsmäklare.

2 § Auktorisation meddelas för en tid av fem år. Förlängning av auktorisationen skall föregås av förnyad prövning.

3 § För ansökan om auktorisation eller förlängning av auktorisation skall sökanden betala en avgift.

Avgiftens storlek bestäms av kommerskollegium.

4 § Vill en auktoriserad fastighetsmäklare driva sin verksamhet i form av aktiebolag, handelsbolag eller kommanditbolag, skall bolaget uppfylla de villkor som handelskammaren föreskriver.

5 § En auktoriserad fastighetsmäklare får inte själv eller genom honom närstående fysisk eller juridisk person bedriva låneverksamhet eller handel med förmedlingsobjekt som omfattas av lagen. Han får inte heller vara anställd hos annan än auktoriserad fastighetsmäklare, bolag som avses i 4 § eller sammanslutning som handelskammaren godtagit.

6 § Handelskammaren skall tillse att auktoriserade fastighetsmäklare iakttar god fastighetsmäklarsed och utför sina uppdrag enligt bestämmelserna i denna lag.

7 § Finner handelskammaren att en auktoriserad fastighetsmäklare inte längre uppfyller kraven enligt 1 § eller att han på annat sätt är olämplig, skall handelskammaren återkalla auktorisationen. Är omständigheterna mildrande får handelskammaren i stället tilldela mäklaren en varning.

Handelskammaren får inte besluta om återkallelse av auktorisationen eller om varning utan att mäklaren beretts tillfälle att yttra sig.

8 § Den som vägrats auktorisation eller fått sin auktorisation återkallad eller tilldelats varning får överklaga handelskammarens beslut genom besvär hos en särskild besvärsnämnd.

Besvärsinlaga skall ges in till handelskammaren inom tre veckor från den dag klaganden fick del av beslutet.

Besvärsnämndens beslut får inte överklagas.

9 § Besvärsnämnden skall bestå av tre ledamöter och lika många ersättare som utses av regeringen för viss tid. Ordföranden skall vara lagkunnig och erfaren i domarvärv. En av de övriga ledamöterna utses på förslag av kommerskollegium och den andra på förslag av handelskamrarnas organ för avgörande av gemensamma frågor.

10 § Den som oriktigt utger sig för att vara auktoriserad fastighetsmäklare straffas med böter.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den då kungörelsen (1947:336) om auktorisation av fastighetsmäklare upphör att gälla.

2. Den som vid lagens ikraftträdande erhållit auktorisation enligt 1947 års kungörelse skall anses ha erhållit auktorisation enligt denna lag för tiden fram till den för honom gällande auktorisationsperiodens utgång.

Förslag till
2 Förordning om auktorisation av fastighetsmäklare

utfärdad den
Härigenom föreskrivs följande.

1 § Den som enligt bestämmelserna i 6 kap. fastighetsförmedlingslagen (0000:0000) vill vinna behörighet som auktoriserad fastighetsmäklare skall skriftligen ansöka om detta hos den handelskammare inom vars distrikt han utövar eller ämnar utöva sin huvudsakliga verksamhet. Till ansökan skall fogas de handlingar som sökanden vill åberopa till bevis för att han uppfyller de villkor som anges i 2 §.

2 § För att en ansökan om auktorisation skall bifallas skall sökanden visa att han
1. är registrerad enligt 5 kap. 2 § fastighetsförmedlingslagen (0000:0000)
2. har genomgått av handelskammaren godkänd utbildning i fastighetsförmedling
3. under minst tre år på ett tillfredsställande sätt varit praktiskt verksam som fastighetsmäklare.

Om särskilda skäl föreligger kan handelskammaren medge undantag från kraven på utbildning och minst tre års praktik.

3 § Innan ansökan om auktorisation slutligt prövas skall handelskammaren, om det inte anses obehövligt, inhämta upplysningar om sökanden från myndigheter, organisationer eller enskilda.

4 § För utövande av tillsyn enligt 6 kap. 6 § fastighetsförmedlingslagen får handelskammaren föreskriva, att den auktoriserade fastighetsmäklaren minst vartannat år skall förete ett av auktoriserad eller godkänd revisor utfärdat intyg över verkställd granskning av mäklarens rörelse.

En auktoriserad fastighetsmäklare är i övrigt skyldig att lämna handelskammaren de uppgifter som eljest fordras för tillsynen, att föra de böcker över mottagna uppdrag som handelskammaren finner anledning bestämma samt att hålla tillgängliga handelsböcker, korrespondens och övriga affärshandlingar för de granskare som utsetts av handelskammaren.

5 § Uppmärksammar domstol eller en annan myndighet någon anmärkningsvärd omständighet i fråga om en auktoriserad fastighetsmäklare, skall domstolen eller myndigheten underrätta vederbörande handelskammare om detta.

6 § I ärende enligt 6 kap. 8 § fastighetsförmedlingslagen åligger det

handelskammaren att sända in besvärshandlingen och övriga handlingar i ärendet till besvärsnämnden. Om det behövs skall handelskammaren bifoga ett eget yttrande över besvären.

7 § På varje handelskammares expedition skall finnas tillgänglig en förteckning över samtliga auktoriserade fastighetsmäklare i riket. Förteckningen bör vara ordnad efter handelskammardistrikt. Den skall innehålla mäklarens namn och adress samt den firma under vilken han driver sin rörelse eller firman för den rörelse i vilken han är anställd.

Varje handelskammare skall utan dröjsmål ge övriga handelskamrar de uppgifter som behövs för förteckningen.

Denna förordning träder i kraft den

1 Utredningsuppdraget

1.1 *Direktiven*

Utredningens direktiv innefattas i ett anförande till statsrådsprotokollet den 6 mars 1975 av dåvarande konsultativa statsrådet Carl Lidbom.

I direktiven berördes till en början det konsumentpolitiska lagstiftningsarbete, som under flera år varit inriktat på att bl.a. sanera reklamen, få bort olämpliga marknadsföringsmetoder och stödja konsumenterna i deras rättsliga mellanhavanden med näringsidkare. Det sålunda bedrivna lagstiftningsarbetet hade framför allt gällt varu- och tjänsteområdena medan fastighetsmarknaden inte varit föremål för samma uppmärksamhet. Vidare anfördes i direktiven, att behovet av skydd för konsumenterna i samband med förvärv av småhus på senare tid kommit alltmer i blickpunkten. Detta var naturligt, eftersom avtal om köp av eget hem ofta rörde värden av sådan storlek att den enskildes egendom påverkades på ett avgörande sätt. Det hade också, angavs det i direktiven, kommit fram missförhållanden när det gällde småhusköp som gjorde det befogat att undersöka hur ett konsumentskydd på detta område skulle kunna byggas upp. Beträffande fastighetsmäklare anfördes därefter följande:

Av betydelse för både köpare och säljare av fastigheter är de regler som gäller beträffande fastighetsmäklarnas verksamhet. F.n. uppställs från samhällets sida inte några särskilda krav på den som vill arbeta som fastighetsmäklare. Enligt kungörelsen (1947:336) om auktorisation av fastighetsmäklare kan dock den som utövar mäklarverksamhet erhålla auktorisation av handelskammare. Vissa krav ställs upp för att auktorisation skall beviljas. Vidare utövar handelskamrarna tillsyn över de auktoriserade mäklarnas verksamhet. Av landets drygt 800 företag i fastighetsmäklarbranschen är det dock endast ca 200 som har auktoriserade mäklare.

Fastighetsmäklarna har ett visst civilrättsligt ansvar gentemot säljare och köpare för hur uppdraget utförs. Den närmare omfattningen av detta ansvar är dock oklar.

Den översikt som jag nu har lämnat om lagstiftningsarbetet på konsumentskyddsområdet och andra förhållanden av intresse visar att konsumenterna i viss utsträckning skyddas eller kommer att beredas skydd även när det gäller förvärv av småhus. Översikten visar emellertid också att detta skydd är bristfälligt, jämfört med det skydd som finns på andra områden. Av redogörelsen framgår vidare att kontrollen av fastighetsmäklarnas verksamhet är begränsad. De angivna förhållandena är onekligen betänkliga med hänsyn till fastighetsförvärvens stora ekonomiska betydelse för den enskilde. Förhållandena har också föranlett flera framställningar.

— — — - -

Vissa frågor som gäller fastighetsmäklarnas verksamhet har tagits upp av Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund i en promemoria som har överlämnats till justitiedepartementet i mars 1974. Förbundet påpekar i promemorian att dess arbete med att stärka allmänhetens förtroende för yrkesmäklaren

försvåras av att det finns en okontrollerad etableringsrätt i landet. Detta medför att vem som helst kan ägna sig åt fastighetsförmedling oavsett om han har de kunskaper som är nödvändiga för yrket. I vissa fall har detta enligt förbundets uppfattning medfört att personer som är mindre lämpade för yrket har etablerat sig som mäklare, vilket i sin tur har haft till följd att konsumenter har blivit ekonomiskt lidande. På grund av det sagda hemställer förbundet att sakkunniga skall tillkallas för att utreda under vilka förutsättningar yrkesmässig fastighetsförmedling får bedrivas.

Frågan om en ökad kontroll av fastighetsmäklarnas verksamhet har också tagits upp av KO i en skrivelse till justitie- och handelsdepartementen i februari 1975. KO framhåller att det med jämna mellanrum kommer fram missförhållanden när det gäller mäklarverksamhet. Bristande kunskaper eller ansvarskänsla hos mäklare orsakar inte sällan tvister mellan säljare och köpare. Enligt KO:s mening bör det vara ett minimikrav att den som ämnar bedriva mäklarverksamhet kan visa att han har vissa grundläggande kunskaper i fråga om byggnadsteknik, fastighetsrätt, fastighetskredit, skatterätt m.m. Det finns också skäl att ställa vissa krav både på fastighetsmäklares allmänna vandel och ekonomiska skötsamhet och på de metoder mäklare tillämpar i samband med uppdragen.

En annan fråga som enligt KO:s mening har väsentligt intresse gäller mäklarens civilrättsliga ansvar i samband med mäklarverksamheten. Detta ansvar är i dag oklart och i praktiken ytterst begränsat. KO finner det böra övervägas om inte mäklaren — i varje fall när han tar aktiv del i en överlåtelse — bör ha ett fastlagt civilrättsligt ansvar för bl.a. uppgifter om fastighetens skick och om de gravationer som åvilar den.

Sammanfattningsvis anser KO att man bör utreda vilka krav samhället bör ställa på fastighetsmäklare, hur deras verksamhet lämpligen skall kontrolleras samt vilket ansvar de har och bör ha gentemot säljare och köpare. I samband därmed aktualiseras också frågan huruvida särskild reglering behövs av grunderna för mäklarnas arvodesdebitering.

Mot bakgrund av vad jag har anfört om konsumenternas ställning på fastighetsområdet och de gjorda framställningarna anser jag att en utredning nu bör sättas i gång i syfte att åstadkomma ett förbättrat konsumentskydd på det berörda området. Jag förordar att särskilda sakkunniga tillkallas för denna uppgift.

De sakkunnigas uppdrag bör i första hand avse de problem som uppstår vid köp av småhus och vid förvärv av tomtmark som är avsedd för småhusbebyggelse. Vidare bör de sakkunniga, som jag strax skall återkomma till, ta upp frågor om uppförande av småhus. I viss omfattning bör utredningsuppdraget också omfatta problem som rör större fastigheter. Sålunda bör de sakkunniga vid sina överväganden beträffande fastighetsmäklarnas verksamhet behandla även förmedlingen av andra fastigheter än småhus. Jag återkommer till frågor om fastighetsförmedling i det följande.

— — — - -

Jag har tidigare nämnt att fastighetsförsäljningar ofta förmedlas av mäklare. Denna ordning är naturlig från många synpunkter och mäklarnas service till såväl köpare som säljare torde många gånger vara en förutsättning för en fungerande fastighetsmarknad.

Det bör emellertid också framhållas att mäklarna har en mycket ansvarsfull uppgift gentemot den enskilde köparen och säljaren. De sakkunniga bör därför överväga vilka krav som bör ställas på dem som är verksamma som fastighetsförmedlare samt pröva på vilket sätt mäklarverksamhet skall bedrivas för att bäst tillgodose olika intressen.

På vissa områden har samhället ställt upp särskilda krav på den som vill driva

yrkesverksamhet. Det kan t.ex. krävas att den som vill utöva en viss verksamhet inte är olämplig på grund av personliga förhållanden. Sådana villkor gäller för den som önskar driva tillfällig handel och skrothandel. Ett krav på personlig lämplighet bör uppenbarligen gälla även i fråga om dem som skall driva fastighetsmäklarverksamhet. Detta får emellertid anses vara ett minimikrav.

Såväl KO som Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund har framhållit betydelsen av att fastighetsmäklarna är väl kvalificerade för sitt uppdrag. Härvid har nämnts krav på kunskaper på bl.a. det juridiska och det bank-, byggnads- och skattetekniska området samt kännedom om den lokala fastighetsmarknaden.

De sakkunniga bör överväga vilka krav på kunskaper och erfarenheter som bör ställas på fastighetsmäklare. Härvid bör utgångspunkten vara att dessa krav inte får ställas så högt att de utesluter i och för sig lämpliga personer från denna yrkesverksamhet. En lång praktisk erfarenhet och ingående lokal kännedom kan många gånger vara fullt tillfredsställande.

Från en del håll har också rests krav på att mäklare skall ha en fri och oberoende ställning gentemot bl.a. banker och försäkringsbolag. För egen del anser jag att det inte bör föreligga något principiellt hinder för banker och andra kreditinstitut att bedriva fastighetsförmedlingsverksamhet. Det kan emellertid finnas berättigade krav på att mäklare intar en oberoende ställning i andra avseenden. De sakkunniga bör vara oförhindrade att diskutera dessa frågor.

En fråga som är av stort intresse när det gäller fastighetsmäklarnas verksamhet är deras civilrättsliga ansvar gentemot säljare och köpare. F.n. torde de i viss omfattning svara för skada som de och deras anställda vållar genom fel eller försummelse i verksamheten. Det är dock oklart hur långt ansvaret sträcker sig. De sakkunniga bör kartlägga nuvarande rättsläge samt överväga i vad mån fastighetsmäklarnas ansvar bör preciseras och eventuellt utvidgas genom lagregler.

Det skadeståndsansvar som jag nu har talat om gäller all slags mäklarverksamhet, oavsett vad för typ av fastighet det är fråga om. Ansvaret riktar sig i dessa fall mot både säljaren och köparen. Det kan emellertid ifrågasättas om inte mäklaren därutöver bör ha ett särskilt ansvar gentemot köparen vid förmedling av småhus. I de fall då både säljaren och köparen är privatpersoner är det ofta mäklaren som ensam har ekonomiska och juridiska kunskaper. Härtill kommer att mäklaren ofta är köparens egentlige kontaktman.

Uppenbarligen kan man inte lägga samma slags ansvar på mäklaren som på säljaren. Mäklarens ansvar torde företrädesvis få bestå i en skadeståndsskyldighet när det föreligger ett rättsligt fel. De sakkunniga bör därvid särskilt pröva i vad mån mäklaren bör ansvara solidariskt med säljaren eller ha ett subsidiärt ansvar i förhållande till denne.

Om man i enlighet med det sagda inför ekonomiska förpliktelser för fastighetsmäklare, finns det naturligtvis en risk för att de i det enskilda fallet inte förmår att fullgöra förpliktelserna. Detsamma gäller säljare och entreprenörer i fall då de blir ersättningsskyldiga. Särskilt när en fastighet visar sig vara behäftad med väsentligt fel, kan det bli fråga om att utge avsevärda belopp. För att den ersättningsberättigades intressen skall säkerställas kan det därför finnas skäl att införa någon form av garantisystem genom att t.ex. ställa upp regler om skyldighet för säljare som är näringsidkare samt för entreprenör och mäklare att teckna ansvarsförsäkring. Det får ankomma på de sakkunniga att pröva denna fråga och överväga hur ett eventuellt garantisystem bör vara utformat.

Vid sidan av de hittills berörda frågorna beträffande fastighetsmäklarverksamheten finns det också skäl att överväga huruvida det behövs särskilda regler för att förhindra oskälig arvodesdebitering. I det sammanhanget vill jag erinra om den rapport som år 1974 har tagits fram av statens pris- och kartellnämnd. De sakkunniga bör i första hand undersöka hur

nuvarande system för arvodesdebitering verkar. Vid övervägandena i hithörande frågor bör de sakkunniga samråda med näringsfrihetsombudsmannen och pris- och kartellnämnden.

Jag har nu angett några av de krav som bör ställas på den som driver fastighetsmäklarverksamhet. Det får ankomma på de sakkunniga att överväga om ytterligare krav bör ställas. Det kan gälla sådant som att mäklare skall lämna viss information till köpare, att ta visst ansvar vid reklamation osv. En särskild fråga gäller mäklarnas kompetens i fall då de sysslar med fastighetsvärderingsfrågor.

Givetvis måste samhället utöva någon form av kontroll över att fastighetsmäklarna fyller de krav som bör ställas på dem. För utformningen av en sådan kontroll är flera möjligheter tänkbara. Ett alternativ är att bygga på det auktorisationssystem som i dag handhas av handelskamrarna. En annan möjlighet är att införa krav på tillstånd för att driva mäklarverksamhet. Villkoren för tillstånd bör i så fall vara förhållandevis liberala. Tillstånd skulle inte nödvändigtvis behöva meddelas av central myndighet. Som ett komplement till ett sådant tillståndssystem kan övervägas att utforma vissa allmänna regler för hur mäklarverksamhet skall bedrivas. I första hand bör sådana regler ta sikte på att tillgodose köparens intressen. Införs regler av detta slag bör någon form av påföljd övervägas för den som bryter mot reglerna, t.ex. återkallelse av tillståndet i allvarligare fall.

Jag vill i det sammanhanget påpeka att om det införs en försäkringsskyldighet e.d. för mäklare, så får det åvila tillstånds- eller tillsynsmyndigheten att särskilt kontrollera att behövlig försäkring har tecknats. När det gäller den försäkringsplikt e.d. som eventuellt åläggs säljare och entreprenörer får det ankomma på de sakkunniga att särskilt överväga vilken myndighet som skall utöva motsvarande kontroll av att försäkringsplikten har fullgjorts.

Med anledning av propositionen (1976/77:110) med det av småhusköpkommittén utarbetade förslaget till lag om ändring i lagen (1971:112) om förbud mot oskäliga avtalsvillkor m.m. föreslogs i en motion (1976/77:1539) ett tillägg till 1 § andra stycket i dess lydelse enligt lagförslaget i propositionen av innehåll att näringsidkare skulle kunna meddelas förbud att i förmedlingsverksamhet använda sig av villkor som är oskäliga mot säljaren, om denne inte är näringsidkare. I motiveringen till motionen påpekade motionären, att den förmedlande näringsidkaren skiljer sig från den försäljande näringsidkaren därigenom att han står i två förhållanden, ett till köparen och ett till säljaren. I båda dessa är han normalt i ett kunskapsmässigt och erfarenhetsmässigt överläge. Det finns därför möjlighet för honom att begagna avtalsvillkor som är oskäligt i förhållande till köpare och till säljare. Enligt lagförslaget i propositionen kunde emellertid bara köparen åberopa avtalsvillkorslagen om ett avtalsvillkor var oskäligt, menade motionären och hänvisade till ett remissyttrande i ämnet av Skånes handelskammare. Handelskammaren hade framhållit, att en förmedlande näringsidkare ingalunda hade ett självklart intresse av att gynna säljaren. I ett läge då tillgången på en vara är god men efterfrågan liten låg det sannolikt i förmedlarens intresse att i första hand tillgodose köparens krav. Att i en sådan situation säljaren kunde komma att förmås att acceptera oskäliga avtalsvillkor kunde inte uteslutas, ansåg handelskammaren.

I sitt betänkande (NU 1976/77:49) yttrade näringsutskottet beträffande motionen:

Lagen (1971:112) om förbud mot oskäliga avtalsvillkor (avtalsvillkorslagen) gäller — med vissa undantag — i fråga om villkor som används vid erbjudande av varor och tjänster eller i samband med uthyrning av lösöre. Enligt förslaget i propositionen utvidgas tillämpningsområdet i två avseenden. Lagen kommer i fortsättningen att avse även villkor som används vid erbjudande av andra nyttigheter, såsom fast egendom och olika slags rättigheter. Vidare blir lagen tillämplig på villkor som används vid yrkesmässig förmedling av erbjudanden, t.ex. villkor som fastighetsmäklare använder vid förmedling av köp mellan privatpersoner.

Propositionen har gett anledning till motionen (1976/77:1539). I denna föreslås att lagens tillämpningsomnråde utvidgas ytterligare, nämligen till att också avse villkor som förmedlare använder gentemot säljare. Motionären tänker på den situation som kan uppstå i fall då köparens marknad råder. Särskilt tycks han åsyfta verksamhet som bedrivs av auktoriserade fastighetsmäklare, med för dem gällande krav på objektivitet och opartiskhet i förhållande till både köpare och säljare. Förslaget överensstämmer med önskemål som kommerskollegium och ett par handelskamrar har framfört vid remissbehandlingen av de promemorior — den ena av småhusköpkommittén (Ju 1975:02) — som ligger till grund för propositionen. Svenska handelskammarförbundet har framfört samma önskemål i en skrivelse till utskottet.

Utskottet vill inte bestrida att det finns fog för motionärens ståndpunkt. En utvidgning av avtalsvillkorslagens tillämpningsområde i enlighet med hans förslag skulle emellertid vara en principiellt betydelsefull förändring. Hittills är nämligen avtalsvillkorslagen — liksom annan lagstiftning till konsumenternas skydd, t.ex. marknadsföringslagen (1975:1418) — inriktad uteslutande på att skydda köparna. Från sin utgångspunkt kan förslaget samtidigt te sig väl begränsat, eftersom det riktar sig bara mot förmedlare och inte direkt mot näringsidkare som är köpare. Utskottet är inte berett att på basis av föreliggande material föreslå att lagen ändras enligt motionärens intentioner. Mot den lagtext som motionären förordar kan riktas invändningar i formellt avseende.

Småhusköpkommittén fortsätter sitt arbete. Den skall bl.a. överväga villka krav som bör ställas på den som bedriver fastighetsmäklarverksamhet. Som tänkbara former för kontroll på detta område anges i direktiven dels ett utbyggt auktorisationssystem, dels krav på tillstånd för att driva mäklarverksamhet. Som komplement till ett sådant tillståndssystem kan, sägs det i direktiven, övervägas att utforma vissa allmänna regler för hur mäklarverksamhet skall bedrivas. Sådana regler bör, heter det vidare, i första hand ta sikte på att tillgodose köparens intressen. Införs regler av detta slag bör någon form av påföljd övervägas för den som bryter mot reglerna, t.ex. återkallelse av tillståndet i allvarligare fall.

Utskottet har, som framgår av det ovan sagda, förståelse för motionärens önskemål. Den fråga som han tar upp synes värd att närmare beaktas. Ett naturligt tillfälle härtill tycks småhusköpkommitténs arbete erbjuda. Kommitténs överväganden om regler för mäklarverksamhet bör i så fall inte — vilket direktiven kan inbjuda till — koncentreras på regler avsedda att tillgodose köparens intressen. Utskottet förutsätter att frågan tas upp i utredningsarbetet utan någon särskild framställning från riksdagen till regeringen. Av vad här anförts framgår att utskottet inte vill tillstyrka motionen 1976/77:1539.

1.2 *Utredningsarbetet*

Småhuskommittén har avgivit yttrande till justitiedepartementet över betänkandet Konsumenttjänstlag (SOU 1979:36) och promemorieförslaget Reviderad preskriptionslagstiftning (Ds Ju 1977:14) och till handelsdepartementet över betänkandet Tvistlösning på konsumentområdet (SOU 1978:40). Vidare har kommittén yttrat sig till bostadsdepartementet över betänkandet Bostadsverket — Samordning — decentralisering (SOU 1976:26) och över bostadsstyrelsens förslag till åtgärder mot småhusspekulation, till förstärkt konsumentskydd för småhusköpare som villkor för bostadslån och till modell för enhetlig redovisning av bostäder — Bo-fakta.

Kommittén har vid olika tillfällen under utredningens gång sammanträffat med företrädare för försäkringsbranschen angående bl.a. frågor om ansvarsförsäkring för fastighetsmäklare.

Beträffande fastighetsvärderingsfrågor har kommittén haft kontakt med Institutionen för fastighetsekonomi vid Kungl. Tekniska högskolan, Samfundet för fastighetsvärdering, Sparbankernas värderingsinstitut samt med företrädare för Kreditinstitutens fastighetsvärderingskommitté.

I frågor om näringsrättsliga regler för bedrivande av fastighetsmäklarverksamhet har kommittén samrått med näringsfrihetsombudsmannen, Svenska handelskammarförbundet samt med kommerskollegium och företrädare för dess besvärsnämnd för fastighetsmäklarfrågor.

Under utredningsarbetets gång har kommittén fått in förslag och synpunkter från Sveriges aktiva fastighetsmäklares riksförbund (SAF), som även bidragit med redogörelser för förfarandet vid den av förbundet understödda Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd. Kommitténs sekretariat har också sammanträffat med företrädare för föreningsbankernas mäklarföretag Sverigefastigheter.

Kommittén har samrått med företrädare för Brottsförebyggande rådet, länsstyrelsernas organisationsnämnd och decentraliseringsdelegationen.

Kommitténs sekretariat har deltagit i konsumentverkets överläggningar med mäklarorganisationerna om riktlinjer för fastighetsmäklares marknadsföring m.m. och i verkets arbete med avtalsvillkor i standardformulär till uppdragsavtal och köpekontrakt avseende fast egendom. Vidare har sekretariatet medverkat i skolöverstyrelsens arbete med framtagande av ny utbildningsplan för kommunal vuxenutbildning av fastighetsmäklare.

Med de nordiska grannländernas mäklartillsynsorgan har kommittén haft återkommande kontakter.

2 Historik

2.1 *Mäklartjänstens ursprung och allmänna utveckling*

Mäklarinstitutionen är av gammalt ursprung. Mäklaren som mellanman förekom hos folk på tämligen primitiv kulturnivå. I förhållandet till främmande köpmän uppträdde personer som hjälpte till rätta och fungerade som tolkar och vilkas verksamhet successivt gled över till sådana förmedlande uppgifter som utmärker varumäklare.

I antikens länder — Babylon, Grekland och Rom — var mäklarväsendet väl utvecklat. De romerska mäklarna utgjorde ett talrikt stånd, som uppträdde som förmedlare inte endast vid affärstransaktioner utan också vid köp av ämbeten och ingående av äktenskap.

Utvecklingen av den romerska mäklarrätten avbröts under folkvandringstiden. Först under medeltidens senare del gav ett allt livligare handelsutbyte upphov till ett mäklarstånd och en mäklarrätt av mera utvecklat slag. Medeltidens mäklarrätt hade emellertid ingen direkt anknytning till antikens rättsfrågor. Nya handelsvägar och nya samhällsförhållanden hade fört med sig andra inslag och nya normer i mäklarrätten.

Mäklarrätten kom under 1300- och 1400—talet till uttryck i olika stadslagar eller i särskilda mäklarordningar. Dessa var sinsemellan olika men handeln mellan städer och stater bidrog till en fortlöpande utjämning av olikheterna. Härvidlag utövade de italienska handelsstaternas mäklarrätt ett stort inflytande. Det som särskilt präglade den medeltida mäklarinstitutionen var dess offentligrättsliga karaktär. Det allmänna anställde mäklare och mäklaren fick avlägga ed och ställa säkerhet för sin verksamhet. Ibland hade mäklarna, som var sammanslutna i korporationer, ensamrätt att utöva mäklarverksamhet; i vissa sammanhang rådde dessutom mäklartvång såtillvida att det var förbjudet för parterna att träffa avtal direkt med varandra. Mäklarna hade inte sällan offentliga funktioner som att fastställa växelkurser, att uppträda som sakkunniga vid bedömning av skadade varor och att se till att handeln bedrevs i lagliga former.

Mäklarna skulle vara opartiska och fick inte driva egenhandel. Parterna var vanligen skyldiga att betala hälften var av den av det allmänna bestämda mäklarlönen. Det ålåg vidare mäklarna att föra bok över de affärer de förmedlade och att ställa ut s.k. slutsedlar med avtalsvillkoren åt parterna. Mäklarbok och slutsedlar tillerkändes särskild bevisverkan och hade stor betydelse om det blev tvist mellan parterna.

I Nordeuropa intog inte alltid mäklaren så klart ställning av offentlig tjänsteman. Mäklaren hade här en mera fri ställning. Ofta var mäklaren även gästgivare.

Inom Hansans område fanns ett väl utvecklat mäklarväsende. Här var dock återigen det offentligrättsliga inslaget betydande. Mäklaren, som

tillsattes av rådet och fick avlägga ed, hade förmedlingsmonopol. För mäklarens tjänster fanns fastställda taxor. Mäklaren fick inte driva egenhandel. Även benämningen mäklare är av hanseatiskt ursprung.[1]

Den medeltida utformningen av mäklarväsendet ägde bestånd långt in i nyare tid. Det gavs nya regler men huvuddragen var desamma. Den utveckling som skedde utmärktes framför allt av att mäklarens bevisfunktioner förstärktes.

Även i Norden använde man sig av mäklare i handeln med utlandet. Redan i sagan om Olov den helige nämns mäklare under beteckningen "brokunar menn", "brakunar" eller "brackarner"(jfr "broker", den engelska benämningen på mäklare). Även här framgår att en av mäklarens uppgifter var att fungera som tolk.

De äldsta nordiska tillstånden att vara mäklare och de äldsta mäklarinstitutionerna är från mitten av 1600—- talet och rör mäklare i Bergen och Trondheim. Av instruktionerna framgår bl.a. att mäklaren skulle avlägga ed, avhålla sig från egenhandel och underkasta sig de taxor som fastställdes för honom.

På mäklarens person ställdes kravet att han skulle vara hederlig. Så småningom krävdes också att mäklaren skulle ha genomgått särskilt kunskapsprov; han skulle vara kunnig i handel och utländska språk. Att en person uppfyllde dessa krav gav honom emellertid ingen rätt att bli mäklare, ty mäklare tillsattes bara i begränsat antal.

Alltför många mäklare ledde till minskning av intäkterna för de redan etablerade mäklarna. Å andra sidan insåg samhället riskerna med en alltför inskränkt konkurrens; i norsk lag fanns förbud för mäklarna att ingå sammanslutningar för att tillvarataga sina yrkesintressen.

Mäklarens arbetsområde var mera inskränkt än nu, både lokalt och i övrigt. Förmedlingen förutsattes ske på den egna orten och bara avse affärstransaktioner mellan handelsmän som hade kunskap eller tillstånd att driva handel. Detaljhandel ansågs vara köpmännens sak.

Egendomsmäkling föll vanligen utanför de priviligierade mäklarnas verksamhetsområde, eftersom dessa bara förmedlade affärer mellan köpmän och huvuddelen av fastighetsomsättningen försiggick mellan privatpersoner. Omsättningen av fast egendom var för övrigt så liten att den inte gav underlag för rena fastighetsmäklare. I stället var det sedan gammalt sakförare och advokater som sysslade med fastighetsförmedling, möjligen beroende på de rättsliga vanskligheter som var förbundna med fastighetsöverlåtelser.

2.2. *Mäklarlagstiftning i Sverige — bakgrund och senare reformförslag*

I Sverige återfinns de tidigaste författningsbestämmelserna om mäklare i "Kongl. Maj:ts Mäklare-Ordning den 6 Julii 1720",[2] undertecknad av Fredrik I. Denna mäklareordning syftade till "befrämjande af de Handlandes; så Kiöpares som Sälljares bättre

[1] "Mäkelen", diminutiv eller iterativ av "maken" = "machen" i betydelsen sluta avtal. Ordet har också härletts från det romanska "mediator".

[2] Kompletterad av Kongl. Maj:ts nådige Rescript til des Commerce-Collegium af den 19 Julii 1733. Se Kongl. Förordningar 1719—1723.

beqwämlighet och handelswäsendets befordring" genom att föreskriva att såsom mäklare skulle förordnas sådana personer "som icke allenast pröfwas trogne, flitige och nycktre, utan ock hafwa kundskap och förfarenhet uti Handel och Kiöpmanskap". Genom denna första svenska mäklareordning lagfästes ett mäklarmonopol som ägde bestånd till mitten av 1800-talet. Mäklareordningens första bestämmelse innehöll bl.a. att ingen skall "understå sig på något sätt at mäckla med mindre han är en Edsworen Borgare och först hafwer in för Magistraten sin Mäklare Ed efter här widfogat Formulär aflagt: Skulle någon oedsworen —- til mäklande sig bruka låta och derföre någon courtage upbära, skal i händelse någon twist om en slik handel in för Dommaren upkommer, en sådan persons i detta måhl giorde annotationer icke gifwas witzord och han desutan plickta med 100 Dlr Silfwermynt för hwar gång han sig med Mäklare Ämbetet blandar".

Mäklareordningen lämnade åt handelsmän och växlare i staden att välja ut dessa mäklare med hänsyn till deras flit och skicklighet. De utvalda mäklarna, antogs sedan av magistraten, inför vilken de fick avlägga en detaljerad och högtidlig ed. I mäklareordningen uppräknades alla de varor, kontrakt och penninglån m.m. som en sålunda utsedd mäklare kunde förmedla och för vilka han fick åtnjuta courtage och mäklarlön. För "Hus och Gårdar i staden samt Godz och annan fast ägendom på Landet jemwäl ock Penningelån på fast Pant" var mäklarlönen 1/2 procent som skulle betalas med hälften var av köpare och säljare. I mäklareordningen föreskrevs att mäklaren inte fick låta sig bruka i någon olaga eller bedräglig handel och inte "swikeligen tiena den ena Parten til fördel med den andras skada." Gjorde han det fick han svara för uppkommen skada och förlust och kunde dessutom ådra sig ämbetsstraff. Mäklaren var ålagd tystnadsplikt om det som anförtrotts honom och helt förbjuden att delta i eller driva egen handel. Vidare fanns bestämmelser i mäklareordningen om förande av journaler över slutna avtal med skyldighet att där noggrant ange villkoren och övriga omständigheter. Slutligen fanns regler om vem som skulle vara styresman för det gemensamma mäklarkontoret samt om rapporteringsskyldighet dit m.m.

Vissa föreskrifter om utseendet av handelsmäklare av nu angivet slag togs upp i en del städers[3] reglementen för handelssocieteten. I dessa reglementen underströks mycket kraftigt förbudet för mäklare att driva egen handel eller annan köpmansnäring.

Benämningen mäklare finns belagd tidigare i det s.k. Rosengrenska lagförslaget från omkring 1604. Detta lagförslag hade tillkommit på hertig Carls initiativ. Han framhöll nämligen vid 1595 och 1602 års riksdagar behovet av en översyn och förbättring av Sveriges lag "i anseende till den oreda, som funnes i svenska lagboken, hvaraf knappt två exemplar i riket voro att finna, som med hvarandra stämde öfverens". Rikets ständer biföll förslaget med den erinran, att "hon (lagboken) skall, sedan hon således öfversedd är, förr än hon tryckes, icke

[3] Göteborg 14 oct. 1734, Gefle 5 Dec. 1738, Ystad 12 Jan. 1740

allenast uppå en allmän riksdag först uppläsas, utan ock uti hvarje landsände förkunnas". Samtidigt med det av Ture Jakobsson Rosengren m.fl. utarbetade förslaget framlade ett antal deputerade under kungens egen ledning det s.k. Carl den niondes lagförslag.

I det Rosengrenska förslagets Tiuffa Balk 13—19 gavs bestämmelser om hemulsskyldighet vid köp och om vilka krav som därvid ställdes på bevis genom mäklare och vittnen. Den inledande bestämmelsen, Cap. 13, hade följande lydelse:

"Kiöper man af androm fää hoffwat eller klöffwat, eller hwariehanda fää thet hälst är, thet skall allt medh mäcklare och wittnom kiöpas. Then som mäcklare skall wara eller wittne till kiöpet, the skole wara boolfaste män, som boendes äre i samma land eller häradt som kiöpet giörs. När som kiöpet är giordt medh mäcklare och wittnom, och the som haffwa samman kiöpslagat haffwa händer samman slagit, tå ähr theras kiöp fast och gillt och bör intet ryggias eller tillbaka gåå, utan sådana skäll finnas som här effter föllier."

1720 års mäklareordning ägde bestånd till den 1 juli 1853 då en ny mäklareordning (SFS no. 11) trädde i kraft. I denna stadgades, att stadens handelsförening eller dess fullmäktige hade att pröva behovet av mäklare. Efter kungörande och ansökan antog handelsföreningen mäklare, för vilka magistraten sedan utfärdade förordnande. Vid förfall för mäklare kunde magistraten förordna vikarie. Innan en sålunda antagen mäklare började utöva sin befattning skulle han avlägga tro- och huldhetsed samt en dåmera betydligt förkortad mäklareed.

Enligt 1853 års mäklare-ordning var stadsmäklarens uppgift "att biträda wid afhandlingars uppgörande och afslutande om köp eller försäljning af waror, fastigheter, skepp eller andelar deri, samt om wexlar, penningar, hyres- eller andra kontrakter, m.m." Någon legal ensamrätt för de enligt mäklareordningen tillsatta mäklarna stadgades nu inte längre. Inte heller fordrades burskap för att utöva mäklaryrket. Trots detta kom stadsmäklarna rent faktiskt att behålla sin monopolställning ända till 1890-talet, då framför allt i fråga om värdepappershandel privata fondmäklare började uppträda. Förutsättningarna för att antas som mäklare var enligt 1853 års bestämmelser svenskt medborgarskap, rådighet över sig själv och sin egendom samt att man gjort sig känd för redlighet och kunde anses äga "jemte kunskap och förfarenhet i handel och köpenskap, noggrann kännedom om de till Mäklare-yrket hörande åligganden." Den som avträtt sin egendom till konkurs fick inte anförtros mäklarbefattning, förrän han förnöjt sina borgenärer. Mäklaren fick inte syssla med handelsverksamhet vare sig i eget eller annans namn. "Öfwer alla af Mäklare slutade afhandlingar åligge honom att upprätta och med sitt namn underteckna slutsedel, noggrant upptagande kontrahenternes namn, aftalets beskaffenhet till föremål, belopp och pris, samt alla derwid öfwerenskomna wilkor."I en särskild bok skulle mäklaren föra in uppgifter om alla avtal som han förmedlat. I städer, där det fanns börs, skulle i börsbyggnaden kostnadsfritt upplåtas rum till ett mäklarenoteringskontor. Där skulle finnas särskilda noteringsböcker för växel - och varuslut samt för notering av priset på "publika papper". Mäklarens arvode vid försäljning av fast egendom var fortfarande 1/2

procent och vid uppgörande av kontrakt om hyra, arrende eller annat likartat avtal 1 procent. Detta arvode, som beräknades på den avtalade summan, skulle "de kontraherande till hälften hwardera erlägga, der ej annorlunda wid afhandlingen aftaladt är eller för särskilda fall finnes stadgadt." Om mäklaren tog för högt arvode förverkade han sin rätt till arvode och fick betala böter i förhållande till överskridandet. Beslog man mäklaren ytterligare gånger med att ta för högt arvode miste han sin befattning. Åsidosatte han i övrigt vad som ålåg honom enligt mäklareordningen "af oförstånd, wårdslöshet eller försummelse" fick han också böta och kunde mista befattningen. I sådana fall skulle mäklaren dessutom ersätta den skada han vållat.

Handelsföreningens beslut i vissa frågor enligt mäklareordningen kunde överklagas till magistraten, men endast om beslutet ansågs ha tillkommit på formellt felaktigt sätt.

År 1872 ersattes 1853 års mäklareordning med en ny mäklarförfattning (SFS no. 66). Nu skulle stadsfullmäktige eller allmänna rådstugan i de städer där det fanns förordnade mäklare tillsätta en särskild nämnd, Handels- och Sjöfartsnämnden, som skulle pröva olika frågor enligt mäklareordningens bestämmelser. Främst skulle nämnden pröva behovet av stadsmäklare och anta sådana. I övrigt motsvarade bestämmelserna i 1872 års mäklareordning rätt väl bestämmelserna i 1853 års mäklareordning. Arvodet för förmedling av fast egendom var fortfarande 1/2 procent och vid uppgörande av avtal om hyra eller arrende eller annat likartat avtal 1 procent av avtalade beloppet.

Bestämmelserna om stadsmäklare moderniserades ytterligare genom tillkomsten av 1893 års "förnyade nådiga mäklareordning" (SFS nr. 51). Dessförinnan hade mäklareden avskaffats år 1887 (SFS no. 60) och viss annan ändring skett i 1872 års bestämmelser (SFS 1880 no. 53).

Genom en kungörelse 1901 (nr. 13) ang. fondmäklare i Stockholm infördes utöver den gällande mäklareordningens straffbestämmelser viss ytterligare kontroll över de stadsmäklare som sysslade med värdepappershandel. Efter en rättegång år 1913—1914 mot en stadsmäklare som i strid med mäklareordningens bestämmelser bedrivit omfattande egenhandel, började man syna den kontroll som utövades från tillsynsmyndighetens, handels- och sjöfartsnämnden, sida. I Stockholm hade veterligen någon sådan kontroll inte utövats. Skälet härtill angavs i ett utlåtande vara att en granskning enligt mäklareordningens bestämmelser dels var ineffektiv och dels "nog alltid i i mäklarnas och allmänhetens ögon komme att te sig såsom ett utslag av misstroende mot mäklaren i fråga eller tyda på att något särskilt beträffande mäklaren skulle vara i görningen och måste således för att icke onödigtvis skada mäklarens anseende bland allmänheten utövas med största försiktighet." Under hänvisning till bristerna i mäklareordningens bestämmelser föreslogs år 1914 av särskilda kommitterade (SOU 1914:12) att mäklareordningens bestämmelser såvitt avsåg mäklare med värdepapper skulle upphävas, bl.a. med hänsyn till de regler berörande bl.a. fondhandel som den blivande kommissionslagen skulle komma att innehålla. Inte långt därefter, år 1918, ifrågasattes om inte hela stadsmäklarinstitutionen var obehövlig, eftersom det föreföll

tveksamt om denna verkligen erbjöd allmänheten större garantier i fråga om sakkunskap och omsorgsfullhet än privata förmedlare. Övervägande antalet av handels- och sjöfartsnämnderna motsatte sig emellertid att stadsmäklarinstitutionen avskaffades och något förslag härom lades därför inte fram av de sakkunniga (SOU 1918:10) som hade i uppdrag att utreda frågan. Inte heller föreslog man upphävande av stadsmäklarinstitutionen för fondhandelns vidkommande. För detta skulle krävas omfattande förändringar i 1893 års mäklareordning, "vars föråldrade bestämmelser dock föga ägna sig för en genomgripande partiell omarbetning."

Även om mäklareordningen i och för sig var tillämplig på fastighetsmäklare fick den inte någon som helst betydelse som reglerande faktor för denna yrkesgrupp. Till detta bidrog, att handels- och sjöfartsnämnder var inrättade endast i ett relativt litet antal städer. En undersökning visade att sådana nämnder existerade i sammanlagt 32 städer. Därefter indrogs en del nämnder såsom obehövliga. Vidare framgick av en år 1947 i samband med auktorisationskungörelsens tillkomst företagen undersökning, att mäklareordningen i de städer där den överhuvud kommer till användning i varje fall dåmera aldrig tillämpades på fastighetsmäklare. Svaren på en förfrågan till ett flertal handels- och sjöfartsnämnder utvisade sålunda, att bland de stadsmäklare som antagits under de senaste decennierna, hade det icke funnits någon som kunde karakteriseras som yrkesmässig fastighetsmäklare. Stadsmäklarna var i allmänhet verksamma inom sådana branscher som spannmålshandel och annan varuhandel och arbetade för övrigt, trots namnet, ofta icke som mäklare i egentlig mening utan som kommissionärer.

Frågan om en reglering av den yrkesmässiga fastighetsmäklarverksamheten väcktes år 1921 genom skrivelse från Svenska egendomsmäklarföreningen, en sammanslutning av mäklare som bildats år 1919. Framställningen föranledde dock i likhet med två ytterligare framställningar (1924 och 1929) från samma förening inte någon åtgärd från statsmakternas sida.

I 1934 års byggnadsindustrisakkunnigas betänkande[4] föreslog de sakkunniga auktorisationssystem för såväl fastighetsvärderingsmän som för egendomsmäklare. Utfärdande av auktorisation föreslogs ske av en särskild byrå inom byggnadsstyrelsen efter hörande av den lokala byggnadsnämnden. Förslagen ledde inte till några lagstiftningsåtgärder.

År 1944 skrev Stockholms fastighetsmäklaresamfund till Kungl. Maj:t och begärde en utredning i ämnet. Yttranden över framställningen inhämtades från olika myndigheter och organisationer, varefter chefen för handelsdepartementet den 19 oktober 1945 bemyndigades att föranstalta om utredning av frågan om reglerande föreskrifter beträffande fastighetsmäklaryrket. I direktiven för utredningen uttalades bl.a., att de strävanden att råda bot på vissa missförhållanden inom fastighetsmäklarbranschen, som framkommit från ansvarskännande mäklares sida, voro värda beaktande. Då det kunde befaras, att

[4] Byggnadsindustrien i Sverige, SOU 1938:10 s. 416 ff.

mäklarnas självverksamhet därutinnan icke skulle visa sig tillfyllest, syntes skäl tala för att möjligheterna att genom lagstiftning stödja och komplettera mäklarnas egna åtgärder undersöktes. Ett skapande av monopolställning inom yrket för vissa auktoriserade mäklare, vilket framställningarna från fastighetsmäklarhåll åsyftade, borde icke eftersträvas särskilt med hänsyn till förhållandena på landsbygden. Däremot kunde någon form av auktorisation utan sammanhang med ensamrätt att utöva yrket vara förtjänt att övervägas. I övrigt borde vid utredningen undersökas, huruvida en ökad insyn från det allmännas sida i de yrkesmässiga fastighetsmäklarnas verksamhet kunde anses erforderlig och i så fall på vad sätt en sådan insyn skulle åstadkommas.

Utredningsmannen, dåvarande hovrättsassessorn Frank Öhman, lade den 30 november 1946 fram en promemoria (stencil) om reglerande föreskrifter beträffande fastighetsmäklaryrket jämte förslag till kungörelse om auktorisation av fastighetsmäklare. I sin promemoria anförde utredningsmannen beträffande den tilltänkta lagstiftningens utformning bl.a. följande:

> I och för sig torde vissa fördelar kunna uppnås om i vårt land utövandet av fastighetsmäklaryrket gjordes beroende av myndighets tillstånd. Olägenheterna med ett sådant system skulle emellertid säkerligen överväga. Stora svårigheter skulle möta att på detta område skapa klara och objektiva grunder för tillståndsgivningen. Ett införande av mäklarmonopol skulle vidare medföra svårigheter för allmänheten på avsides belägna orter och särskilt på landsbygden. Det skulle ingalunda vara säkert, att där anlitade nämndemän och andra skulle anses fylla de måhända ganska formella kompetenskrav, som måste uppställas för beviljandet av tillstånd.

Sedan handelskamrarna samt vissa myndigheter och organisationer beretts tillfälle att yttra sig över utredningsmannens förslag utfärdade Kungl. Maj:t den 30 juni 1947 en kungörelse om auktorisation av fastighetsmäklare (SFS 1947:336), som trädde i kraft fr.o.m. den 1 oktober 1947. Kungörelsens nuvarande lydelse framgår av *bilaga 1.*

Vid flera tillfällen efter tillkomsten av 1947 års auktorisationskungörelse har bl.a. genom motioner i riksdagen lagts fram yrkanden om utredning och förslag till lagstiftning dels om tillstånd att utöva fastighetsmäklaryrket (näringsrättslig reglering) och dels om fastighetsmäklares skyldigheter och ansvar mot säljare och köpare (civilrättslig reglering).

Motioner om näringsrättslig reglering av fastighetsmäklarbranschen behandlades och avslogs vid riksdagarna åren 1950, 1953, 1954, och 1959[5]

Vid *1961 års riksdag* aktualiserades i två likalydande motioner[6] frågan om en utredning inte bara av en näringsrättslig reglering av mäklarverksamheten utan också om en civilrättslig reglering av denna. I motionerna hävdades, att den kontroll som en auktoriserad fastig-

[5] 1950: mot. FK nr 174 och AK nr 208, likalydande; 2. lagutsk. utl. nr 6. 1953: mot. FK nr 310 och AK nr 384, likalydande; 2, lagutsk. utl. nr 6. 1954: FK nr 236 och AK nr 299, likalydande; 2. lagutsk. utl. nr 38. 1959: FK nr 324 och AK nr 396, likalydande; 2. lagutsk. utl. nr 28.

[6] FK nr 508 och AK nr 591.

hetsmäklare var underkastad från handelskammarens sida var av mycket begränsad omfattning.

Andra lagutskottet inhämtade yttrande över motionerna från Svea hovrätt. På utskottets begäran avgavs därjämte yttranden av Sveriges fastighetsmäklares riksförbund, Föreningen Sveriges häradshövdingar och Sveriges advokatsamfund.

När det gällde lagstiftning enligt vilken rätten att bedriva verksamhet som fastighetsmäklare gjordes beroende av särskilt tillstånd, avstyrktes en sådan av Svea hovrätt, Föreningen Sveriges häradshövdingar och Sveriges advokatsamfund men tillstyrktes av Sveriges fastighetsmäklares riksförbund. Samtliga remissinstanser utom Sveriges Advokatsamfund tillstyrkte däremot motionärernas förslag om en utredning om civilrättslig reglering av mäklarverksamheten.

Beträffande den gällande civilrättsliga regleringen av mäklarverksamheten anförde utskottet[7]:

> Mäklarens uppgift är att förmedla slutande av avtal genom att sammanföra parter, av vilka den ena vill köpa och den andra sälja samma fastighet eller vara, eller av vilka den ena vill hyra och den andra uthyra en lägenhet, den ena bortfrakta och den andra befrakta ett fartyg o.s.v. Det är denna sammanförande verksamhet, som främst motiverar mäklarens anspråk på provision. Ofta innefattar emellertid mäklarens arbete vida mera, såsom att deltaga i arbetet med avtalets tillkomst och att därvid biträda parterna med råd och upplysningar.
>
> Till skillnad från åtskilliga utländska lagar saknas i svensk lagstiftning så gott som varje reglering av den förmedlingsverksamhet som inom olika näringsgrenar utövas av mäklare. Ett fåtal bestämmelser finns visserligen i den förenämnda *mäklareordningen.* Sålunda stadgas där, att mäklare skall över alla av honom slutade avtal med visst undantag upprätta och med sitt namn underteckna slutsedel, med visst angivet innehåll, av vilken vardera kontrahenten skall erhålla ett exemplar. Vidare är i mäklareordningen intaget föreskrifter om den provision mäklaren är berättigad till, till storleken beroende av mäklaruppdragets innehåll. Enär antalet mäklare antagna efter mäklareordningens bestämmelser är ytterst ringa i förhållande till totala antalet mäklare, är dessa bestämmelser numera av mycket liten betydelse. Vissa andra lagar, främst lagen den 18 april 1914 om kommission, handelsagentur och handelsresande, som innehåller regler om vissa typer av merkantila mellanhänder vid varuomsättningen, har analogivis betydelse även för bedömandet av tvister, som uppkommer på mäklarområdet. Härigenom är dock mäklarens juridiska ställning, hans rättigheter och skyldigheter, icke tillnärmelsevis reglerade. De rättsprinciper som är gällande för mäklarinstitutet grundar sig i stället på handelsbruk och annan sedvänja samt på ett flertal avgöranden i rättspraxis. Handelsbruken kan emellertid växla dels för olika näringsgrenar och dels för olika delar av landet. Vidare kan sägas att rättsfallen, som angår mäklarområdet, är ganska svåröverskådliga.

Andra lagutskottet uttalade vidare, att det inte framgick helt klart vad slags lagstiftning motionärerna syftade till. Utskottet gick därför vid sin behandling av ämnet in på både frågan om en näringsrättslig och en civilrättslig reglering av mäklarverksamheten. Utskottet hemställde att riksdagen skulle begära utredning om en civilrättslig lagstiftning om

[7] Utlåtande 1961 nr 62.

mäklarverksamheten samt att motionerna i övrigt inte skulle föranleda någon riksdagens åtgärd. Utskottet anförde bl.a.:

Efter tillkomsten av bestämmelserna om auktorisation av fastighetsmäklare har vid upprepade tillfällen, senast år 1959, väckts motioner, som syftat till att särskilt tillstånd skulle krävas för rätten att bedriva yrkesmässig fastighetsmäklarverksamhet. Motionerna har i samtliga fall avslagits. Därvid har anförts betänkligheter mot att inom branschen tillskapa ett monopol, låt vara i modifierad form. Vidare har åberopats bl.a. att stora svårigheter skulle möta att på detta område skapa klara och objektiva grunder för tillståndsgivningen. Man har också framhållit, att fastighetsmäklarmonopol skulle medföra svårigheter för allmänheten på avsides belägna orter.

De sålunda anförda skälen, som enligt utskottets mening i stort sett äger giltighet såväl beträffande fastighetsmäklare som andra slag av mäklare, finner utskottet alltjämt bärande. På grund därav kan utskottet icke tillstyrka utredningen rörande en näringsrättslig reglering av mäklarverksamheten.

Till skillnad från vad som är fallet i åtskilliga utländska lagar saknas i svensk lagstiftning så gott som varje civilrättslig reglering av den förmedlingsverksamhet, som inom olika områden utövas av mäklare. Dennes rättigheter och skyldigheter liksom rättsförhållandet i övrigt mellan mäklaren och hans klienter grundar sig i stället på handelsbruk och annan sedvänja samt på ett flertal avgöranden i rättspraxis. Avsaknaden av uttryckliga bestämmelser i lag har föranlett att tvister angående mäklarförhållanden ofta uppstått. Antalet processer på detta område jämfört med antalet rättstvister härrörande ur andra slag av affärstransaktioner är förhållandevis betydande. Frågor som därvid varit föremål för domstolarnas avgörande är bl.a. förutsättningarna för mäklaruppdragets uppkomst och bestånd, beskaffenhet och effekten av mäklarens åtgärder för att rätt till provision skall grundas samt provisionens storlek. Vissa fall har gällt vem som skall betala mäklarens provision, köparen, säljaren eller båda, samt, då flera mäklare varit inkopplade på uppdraget, vem av dem som har rätt att uppbära provisionen.

Det torde vara klart, att ett stort antal av dessa processer aldrig skulle kommit till stånd, om lagstiftning funnits i ämnet. Eftersom rättspraxis i några avseenden varit vacklande och mängden av avgöranden gjort rättskomplexet tämligen svåröverskådligt, har vidare uppstått en viss osäkerhet om vad som är att anse som gällande rätt på detta område. Denna osäkerhet försvårar naturligtvis mäklarnas arbete och kan av mindre nogräknade yrkesutövare utnyttjas till skada för den i hithörande affärer oerfarne säljaren eller köparen. Med hänsyn till dessa omständigheter vill utskottet i likhet med Svea hovrätt, Föreningen Sveriges häradshövdingar och Sveriges fastighetsmäklares riksförbund tillstyrka en utredning rörande civilrättslig lagstiftning om mäklarverksamheten. En sådan utredning synes i främsta rummet böra beakta förhållandena inom fastighetsmäklarväsendet.

Riksdagen biföll utskottets hemställan och begärde[8] utredning rörande en civilrättslig lagstiftning om mäklarverksamheten. — Från riksdagens sida har man därefter vid upprepade tillfällen påmint[9] om sin begäran om utredning.

[8] Rskr den 28 november 1961 nr 370.
[9] AK prot. den 21 april 1964 nr 18, den 13 december 1966 nr 38 och den 25 april 1968 nr 20.

2.3 *Fastighetsmäklarlagstiftning behandlad i Nordiska rådet*

Tre medlemmar av Nordiska rådet föreslog 1972 att rådet skulle rekommendera de nordiska regeringarna att utreda möjligheterna att förenhetliga ländernas lagstiftning om fastighetsförmedlare och bringa kompetensfordringarna i samband med auktorisering på samma, tillräckligt höga nivå. Från dansk och norsk sida var man nöjd med det system man hade och fann icke så stort behov av en harmonisering av bestämmelserna de nordiska länderna emellan. Från finsk och svensk sida fanns de som stödde förslaget medan andra motsatte sig det och pekade på att förslaget i vad det avsåg obligatorisk auktorisation stred mot näringsrättsliga principer om konkurrensbegränsning. Det utskott inom rådet som berett frågan genom inhämtande av åtskilliga remissyttranden uttalade härom bl.a.[10]:

De udtalelser fra finsk og svensk side, som anbefaler medlemsforslaget, fremhaever kun i mindre grad som begrundelse for en harmonisering hensynet til ejendomsmaeglerens muligheder for att virke i et andet land end hjemlandet og hensynet til at gøre det lettere for borgerne i et land at klare problemerne ved erhvervelse af fast ejendom i et andet. I højere grad må de positive udtalelser tages som udtryk for et ønske om aendring af de nationale regler af andre grunde.

I de udtalelser, som ikke støtter forslaget, fremhaeves det flere steder, at indførelse af en fast autorisationsordning støder mod vaesentlige naeringsretlige grundprincipper i de lande, der icke har en sådan ordning.

Udvalget er på denne baggrund nået til det resultat, at forskellene mellem de regler, der i de enkelte lande gaelder for ejendomsmaeglererhvervet er så store, at en harmonisering vil vaere meget vanskelig at gennemføre. Det vil efter udvalgets opfattelse kun vaere muligt, hvis der i alle landene er et staerkt ønske og behov for en sådan ensretning. Udvalget må imidlertid tage de afgivne udtalelser fra regeringerne, offentlige myndigheder og organisationer repraesenterende både ejendomsmaeglere og ejendomskøbere og lejere som udtryk for, at behovet for en harmonisering ikke på nuvaerende tidspunkt er så fremherskende, at udvalget mener at kunne anbefale rådet at vedtage en rekommandation som foreslået af forslagstillerne.

Udvalget mener imidlertid, at medlemsforslaget har fremkaldt udtalelser, som viser, at der eksisterer broblemer, som formentlig vil nødvendiggøre nye overvejelser i fremtiden. Udvalget har derfor med tilfredshed modtaget oplysningerne om, at der på bredere international basis arbejdes med disse spørgsmål, og udvalget vil anbefale, at dette arbejde noje følges og understøttes.

Utskottet hemställde att Nordiska rådet inte skulle vidta någon vidare åtgärd, vilket också blev rådets beslut i februari 1974 vid dess 22:a session.

[10] Nordiska rådets 22:a session 1974, 1:a saml. s. 188 ff och s. 264 ff och 2:a saml. s. 55 ff.

2.4 *Framställningar med önskemål om utredning, branschsynpunkter m.m.*

2.4.1 Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbunds begäran om utredning

Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund (AFR) hemställde i mars 1974 vid en uppvaktning för dåvarande statsrådet Carl Lidbom att regeringen skulle tillkalla sakkunniga för att utreda under vilka förutsättningar yrkesmässig fastighetsförmedling skulle få bedrivas. Förbundet utvecklade sina synpunkter i en särskild promemoria, vars innehåll i sammanfattning återgivits i direktiven, se avsnitt 1.1. AFR anförde dessutom bl.a.:

Förbundet tillsatte under våren 1973 en kommitté, som erhöll i uppdrag att framlägga synpunkter på hur man genom lagstiftning eller föreskrifter bättre skulle kunna skydda allmänheten, därest en mäklare gjorde sig skyldig till fel eller försummelse i samband med fastighetsförmedling.

Kommittén, som nu presenterat sitt förslag, har i stort föreslagit följande.

Den som ägnar sig åt fastighetsförmedling skall vara känd för redbarhet och ha för yrket nödvändig teoretisk utbildning och praktisk erfarenhet. Yrkesutövaren skall även vara försäkrad på sådant sätt, att allmänheten inte blir lidande vid fel eller försummelse från mäklarens sida. Detta medför i sin tur, att verksamheten måste stå under tillsyn av någon myndighet eller organisation —- förslagsvis handelskamrarna eller kommerskollegium.

För att emellertid förhindra att den fria etableringsrätten inskränkes genom att alltför höga krav på utbildning m.m. ställs på samtliga yrkesutövare, föreslås en uppdelning på två kategorier.

På den ena kategorien skulle man i princip kunna ställa mycket höga krav på utbildning och praktik. De, som kommer att tillhöra denna kategori, kan lämpligen benämnas auktoriserade fastighetsmäklare. Även på den andra kategorien skulle krav ställas, dock icke lika höga som för de auktoriserade fastighetsmäklarna. De som kommer att tillhöra den andra kategorien kan lämpligen benämnas godkänd fastighetsmäklare.

Krav på utbildning, försäkring m.m. skulle kunna fastställas av den myndighet eller organisation, som får till uppgift att utöva tillsyn över den som bedriver fastighetsförmedling. — — —

Förbundet vill avslutningsvis även fästa uppmärksamheten på att mäklarverksamheten på senare år fått en annan inriktning än vad som måste anses vara dess huvudsakliga uppgift. Kapitalintresset i samband med fastighetsaffärer har tagit sådana uttryck, att banker och kreditinstitut jämsides med sin ordinarie verksamhet bedriver fastighetsförmedling. Enligt förbundets och handelskamrarnas uppfattning skall en fastighetsmäklare enbart företräda köpare och säljare. Mäklaren skall med andra ord inte stå i beroendeställning. Någon så kallad styrning av de ekonomiska intressena i samband med en fastighetsaffär bör inte förekomma. Förbundet finner denna fråga vara av sådan angelägenhetsgrad, att den bör komma till uttryck i lagstiftningen. Den yrkesverksamma fastighetsmäklaren bör vara fri och obunden gentemot banker, försäkringsbolag och övriga kreditinstitut.

2.4.2 Konsumentombudsmannens begäran om utredning

Konsumentombudsmannen (KO) begärde den 11 februari 1975 i en skrivelse till justitiedepartementet och handelsdepartementet en utredning om vilka krav samhället bör ställa på fastighetsmäklare. Skrivelsens innehåll finns sammanfattad i direktiven, se avsnitt 1.1.

2.4.3 Skrivelse från Samfundet för Fastighetsvärdering

Med anledning av KO:s begäran om en utredning om fastighetsmäklares verksamhet skrev Samfundet för Fastighetsvärdering (SFF) den 26 februari 1975 till justitiedepartementet och handelsdepartementet och framförde följande synpunkter på utredningens omfattning.

Samfundet delar i allt väsentligt de uppfattningar och synpunkter som konsumentombudsmannen framfört i skrivelsen men vill därjämte peka på att vid sidan om fastighetsmäklarna finns andra kategorier verksamma inom fastighetsmarknaden som ävenledes borde omfattas av en eventuell utredning. Samfundet syftar därvid främst på dem som är speciellt sysselsatta med fastighetsvärdering på den öppna marknaden. Sålunda finns, förutom ett fåtal företag som kommersiellt sysslar med fastighetsvärdering i stor skala, ett mycket stort antal enskilda som på heleller deltid utför värderingsuppdrag åt bl.a. advokater, kronofogdemyndigheter, fastighetsmäklare, banker samt åt säljare och köpare av fastigheter. Kompetensen hos här åsyftade fastighetsvärderare är enligt Samfundets erfarenhet skiftande och i många fall svag vilket i åtskilliga fall kan leda till uppenbara men för såväl det allmännas intresse som för de enskilda säljarna och köparna.

Ovan nämnda fastighetsvärderare utför såsom grund för sin värdering ofta bedömningar och beskrivningar av fastighetens skick men deras civilrättsliga ansvar är, trots den nuvarande lagstiftningen på fastighetsrättens område, inte fastlagt. Samfundet anser att en viktig fråga för en kommande utredning, avseende inte blott fastighetsmäklarnas utan även fastighetsvärderarnas verksamhet, måste bli att på ett klarläggande sätt formulera vilka ansvars- och kompetenskrav som skall gälla för dessa typer av verksamhet. Samfundet vill, ur sin synpunkt sett, särskilt understryka vikten av ett klart bestämmande av en viss miniminivå för kunskaperna inom framför allt ämnesområdena fastighetsrätt, fastighetsvärdering och skatterätt (inkl. fastighetstaxering). Vidare bör dessa kunskaper vara inhämtade genom både teori och praktik och bevisligen dokumenterade för att vederbörande överhuvudtaget skall komma i fråga för auktorisation.

Frågan om auktorisation av fastighetsvärderare har under flera år varit föremål för diskussion inom Samfundet, bl.a. mot bakgrund av att man i vissa andra länder, t.ex. England, redan har ett förfarande med auktorisation genom det allmänna. I anslutning till detta kan nämnas att i Sverige sedan några årtionden tillbaka finns två fastighetsvärderingsföretag auktoriserade av handelskamrarna i Stockholm respektive Malmö. Samfundet anser att auktorisationsfrågan nu bör överföras till den av konsumentombudsmannen förordade utredningen. Samfundet anser alltså att en sådan utredning bör omfatta inte bara fastighetsmäklare utan även den krets av fastighetsvärderare som Samfundet ovan åsyftat. Skulle en eventuell auktorisation avse enbart fastighetsmäklare kan för övrigt effekten bli en ytterligare förskjutning av känsliga arbetsuppgifter på den redan nu kvalitativt svagt underbyggda kretsen av fastighetsvärderare.

2.4.4 Uttalanden av Sveriges Aktiva Fastighetsmäklares Riksförbund

Sedan småhusköpkommitténs direktiv presenterats våren 1975 gjorde företrädare för dåvarande Svenska Aktiva Fastighetsmäklareförbundet[11] (SAF) i november 1975 följande uttalande:

Förbundet uttalar sitt stöd åt förslaget om en samhällelig behörighetsprövning av yrkesutövare som villkor för att verka som fastighetsmäklare.

Det till intet förpliktade epitetet "auktoriserad" bör inte komma i fråga för behörig yrkesutövare. "Auktorisation" meddelas f.n. av ett 60-tal olika instanser och utgör enligt vår mening ingen garanti för kunnighet och vederhäftighet, ej heller för löpande kontroll av eventuellt missbruk eller bristande yrkesetik.

Beteckningen för yrkesutövare bör vara "fastighetsmäklare", och denna beteckning bör förbehållas behörig yrkesman. Som villkor för behörighet bör gälla att vederbörande:

1. äger de kunskaper i byggnadsteknik, juridik, bankkunskap och bokföring som kan anses behövliga för utövande av yrket
2. icke för egen räkning yrkesmässigt idkar köp och försäljning av fast egendom
3. följer de rikttaxor som granskats av SPK och icke därutöver betingar sig ersättning av säljare och köpare
4. underställer sig Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnds (FRN) utslag i tvister och disciplinfrågor.

Till FRN bör delegeras kontrollen av hela mäklarkårens yrkesutövning och yrkesetik. Nämnden skall vidare ges resurser att utarbeta och föreskriva obligatoriska utbildnings- och fortbildningskurser samt pröva ansökningar om behörighet. Nämnden bör utrustas med befogenhet att med bindande verkan utdela varning eller återkalla behörighet. I nämnden bör samhället genom t.ex. konsumentverket vara representerat.

En kommande lagstiftning bör vara lyhörd för att mäklarnas nuvarande förtroendemannaställning som förmedlande rådgivare för både köpare och säljare inte förskjuts till en ensidig position som säljarens ombud. En sådan förskjutning kan inte ligga i konsumenternas intresse. Den trygghetsförsäkring som tecknats obligatoriskt för de hos vårt förbund organiserade mäklarna är utformad för att ge köparen av en fastighet största möjliga trygghet och säkerhet, inte bara att ge säljaren trygghet. Vi kommer att verka för att konsumentens trygghet i framtiden ytterligare stärkes.

SAF har i skrivelse den 6 december 1977 till småhusköpkommittén vidare utvecklat förbundets syn på innehållet i en kommande fastighetsmäklarlagstiftning och därvid poängterat behovet av:

1. En lagstiftning, som fastlägger fastighetsmäklarens civilrättsliga ansvar. Vad gäller uppgifter om fastigheten bör detta ansvar vara solidariskt med säljaren. För fastighetens skick kan inte mäklaren åläggas ansvar.
2. Bestämda krav på teoretiskt kunnande och praktisk erfarenhet samt hederlig vandel som villkor att få kalla sig fastighetsmäklare.
3. En kontrollinstans i samhällets regi för alla mäklare. Denna kontrollinstans bör ha som uppgift att:

[11] Rikskongressen den 1—2 november 1975. Förbundets namn är numera ändrat till Sveriges Aktiva Fastighetsmäklares Riksförbund (SAF).

a) registrera yrkesutövarna och tillse att bevis om ekonomiska garantier (försäkringar) insändes varje år i januari.

b) meddela behörighet för nya yrkesmän efter intyg om teoretisk examen, praktik och hederlig vandel.

c) utöva kontroll över mäklarnas juridiska och etiska agerande och med bindande verkan avgöra tvister mellan klienter och mäklare.

Kontrollinstansen ska också kunna tilldela mäklare erinran eller varning, i svårare fall endera hänskjuta ärendet till Marknadsdomstolen eller fortsättningsvis förvägra vederbörande behörighet som mäklare.

d) föreskriva fortbildningskurser för enskilda mäklare, om brister i kunskaperna kommer i dagen i samband med anmälan, och obligatoriskt för hela kåren då nya lagstiftningsåtgärder eller bestämmelser föranleder detta.

2.4.5 Uttalande av Svenska Handelskammareförbundet m.fl.

Under småhusköpkommitténs arbete med fastighetsmäklaravsnittet aktualiserades på grund av olika förhållanden ett ställningstagande från handelskammarväsendets sida beträffande verksamheten med auktorisation av fastighetsmäklare. I en skrivelse till kommittén den 2 december 1977 uttalade Svenska Handelskammarförbundet bl.a. följande:

Auktorisation av fastighetsmäklare är en arbetsuppgift som saknar ett naturligt samband med handelskamrarnas övriga uppgifter. Handelskamrarna har följaktligen för egen del ej några önskemål att bibehålla denna verksamhet. Handelskamrarna är dock beredda att till diskussion ta upp frågan om ansvaret för auktorisation av fastighetsmäklare under förutsättning *att* detta är ett önskemål från berörda fastighetsmäklare, småhusköpskommittén och berörda statliga myndigheter, *att* enhetliga auktorisationsregler kan utformas på ett sätt som säkerställer ett meningsfullt innehåll i auktorisationsbegreppet samt *att* de med auktorisationsverksamheten föranledda kostnaderna i sin helhet kan täckas av auktorisationsavgifter.

I en skrivelse till kommittén den 18 juni 1979 har Handelskammaren i Göteborg—Västsvenska Handelskammarens fastighetsmäklarnämnd uttalat bl.a.

Västsvenska Handelskammarens fastighetsmäklarnämnd har under hand erfarit att småhusköpkommittén har för avsikt att under hösten 1979 framlägga förslag till hur auktorisation av fastighetsmäklare i fortsättningen skall ske — sannolikt enligt vad som erfarits centralt genom Kommerskollegium.

Nämnden som under flera decennier handhaft denna fråga önskar med denna skrivelse framhålla att det varit önskvärt att kommittén inhämtat nämndens synpunkter och erfarenhet beträffande auktorisation.

Nämnden anser att övervakning av beviljade auktorisationer och utredning av mot auktoriserade mäklare riktade anmärkningar är en mycket angelägen uppgift, vilken knappast torde kunna omhändertas på ett tillfredsställande och ur allmänhetens synpunkt godtagbart sätt om auktorisation, övervakning och prövning av anmärkningar skall ske centralt.

3 Utländska förhållanden

Som förut nämnts innehåller 1947 års svenska auktorisationskungörelse enbart näringsrättsliga bestämmelser och inte några civilrättsliga regler. Övriga nordiska länder har lagstiftning, som huvudsakligen omfattar näringsrättsliga men också civilrättsliga regler. I det följande ges en översikt över gällande fastighets mäklarlagstiftning i Danmark, Norge, Finland och Island samt i några andra utländska rättssystem. Tyngdpunkten ligger såvitt gäller de nordiska grannländerna på de näringsrättsliga bestämmelserna. När det gäller civilrättsliga regler uppmärksammas grannländernas doktrin och praxis i samband med behandlingen av gällande rätt i Sverige i kap. 5. I civilrättsligt hänseende föreligger nämligen —trots avsaknaden av mäklarlagstiftning i Sverige — en betydande nordisk rättslikhet.

På fastighetsområdet förekommer internationellt samarbete dels mellan de nordiska länderna inom Nordisk Egendomsmäklar Union och dels internationellt i övrigt inom FIABCI (Federation Internationale des Profession Immobilières, stiftad år 1951), en fastighetsfederation med säte i Paris och en EG-kommitté i Bryssel. FIABCI omfattar ett trettiotal medlemsländer, däribland Danmark, Finland, Norge och Sverige och ett tjugotal s.k. korresponderande stater.

3.1 *Danmark*

För att driva självständig näringsverksamhet i Danmark krävs enligt den danska näringslagen av år 1975 i första hand att man är dansk medborgare, har hemvist i landet och att man är myndig. För vissa angivna yrkesutövningar, bl.a. som "ejendomshandler" krävs innehav av näringsbrev. Från kravet på näringsbrev för att bedriva egendomshandel är advokater och "ejendomsmaeglere" undantagna (23 § Stk 2). För att få näringsbrev krävs bl.a. att man inte är i konkurs. Är man dömd för brott kan näringsbrev nekas en och likaså kan brottsligt förfarande leda till att man frånkänns rätten till fortsatt näringsutövning eller till näringsutövning i vissa former.

Med egendomshandlarnäring förstås i lagen (23 §) från fast förrättningsställe bedriven verksamhet som mellanman vid köp och försäljning av fast egendom. Handel med fast egendom för egen räkning faller dock utanför lagen och för sådan verksamhet fordras inte näringsbrev. Näringsbrev utställs av polismästaren i den ort där verksamheten skall bedrivas (i Köpenhamn av magistraten) och ger rätt att driva näringen inom polisdistriktet. I näringsbrevet, som beträffande egendomshandlare bara kan utställas till personer, anges innehavaren, näringens art och det område för vilket det gäller. För näringsbrevet betalas en avgift som fastställs av handelsdepartementet. Näringbrevet

skall anslås tydligt för kunderna i affärslokalen. Vissa tjänster och yrken får inte förenas med egendomshandlarsysslan. En egendomshandlare får således inte vara restauratör eller hotellvärd. Egendomshandlare och deras medhjälpare får inte utställa de handlingar som erfordras för lagfart av fast egendom. Förutsättningarna för att utöva fastighetsförmedlingsverksamhet med titeln "ejendomsmaeglere" anges i en särskild lag (lov nr 218 af 8.6.1966 om ejendomsmaeglere).

Begreppet "statseksamineret ejendomsmaegler" infördes i dansk lagstiftning år 1931. De egendomsmäklare som inställde sig och avlade examen kunde få lösa näringsbrev som egendomsmäklare. En del av de dåvarande egendomsmäklarna utnyttjade möjligheten och avlade examen enligt lagstiftningen. Egendomsmäklare med näringsbrev kom sedermera under 1930- och 1940-talen i viss motsatsställning till "ejendomskommissionaerer" som de egendomsmäklare kallades som inte hade statlig examen och näringsbrev. Rätten att utöva fastighetsförmedling i Danmark var dock under denna tid inte beroende av examen eller näringsbrev. Nyssnämnda motsättningar förstärktes. Ejendomskommissionaererne sammanslöt sig och sökte för sin del åstadkomma ändringar i lagstiftningen så att även de skulle kunna få näringsbrev och titeln "ejendomsmaeglere" på grundval av sin praktiska erfarenhet (minst 3 år jämfört med den mer teoretiskt inriktade utbildning som erfordrades för den statliga examen).

Genom ändring år 1949 i näringslagstiftningen erhöll dock inte ejendomskommissionaererne det önskade resultatet. De fick rätt att lösa näringsbrev och beteckna sig "ejendomshandler". Deras organisation, Danske Ejendomshandleres Landssammenslutning, anser att värdet av näringsbrevet är illusoriskt, då det alltför lätt kan erhållas, samt att yrkesbeteckningen är missvisande, eftersom de förutvarande ejendomskommissionaererne inte handlar med fastigheter i eget namn.

I 1966 års lag föreskrivs att egendomsmäklare förordnas av handelsdepartementet. Förordnande, "beskikkelse"kan bara ges personer, inte aktiebolag, föreningar eller andra rättssubjekt med begränsad ansvarighet. Förutsättningen för sådant förordnande är att sökanden är myndig dansk medborgare med hemvist i Danmark, inte står under åtal och ej är i konkurstillstånd samt att han med godkänt resultat har genomgått ett särskilt prov. Vissa straffbara handlingar kan resultera i att förordnande inte meddelas. För förordnandet får sökanden betala en avgift som fastställs av handelsdepartementet. Benämningen "ejendomsmaeglere" eller benämning som kan förväxlas därmed får inte användas av den som inte har vederbörligt förordnande.I likhet med vad som gäller för egendomshandlare (näringslagen § 23 Stk.5) får inte heller egendomsmäklare eller deras medhjälpare utställa de handlingar som erfordras för lagfart av fast egendom. Detta arbete är i stället förbehållet advokater, som får viss, av det s.k. Monopoltilsynet bestämd provision för detta.

Det prov som en egendomsmäklare skall genomgå avläggs inför en särskild kommission. Provet är uppdelat i en teoretisk och en praktisk del och har sin huvudsakliga inriktning på kunskap om lagbestämmelser och kreditväsen. Provets närmare innehåll framgår av en särskild kungörelse (bekendtgørelse nr 402 af 2.12 1966 om ejendomsmaeg-

lerprøven). För att inställa sig till den praktiska delen av proven skall man under de senaste fem åren ha genomgått den teoretiska delen av provet och i minst två år varit sysselsatt i en verksamhet, som gett praktisk erfarenhet av fastighetsomsättning. Fr.o.m. den 1 september 1977 läggs proven successivt över till handelsskolorna som en avslutning på handelsskolornas statskontrollerade specialkurs i egendomshandel enligt regler som fastställs av undervisningsministeriet (bekendtgørelse af 9. august 1977).

För både egendomshandlares och egendomsmäklares verksamhet gäller en särskild kungörelse från 1966 (bekendtgørelse nr 401 af 2.12.1966 om ejendomsmaegleres og ejendomshandleres virksomhed). I denna stadgas bl.a. (§ 1) att ejendomsmaeglere och ejendomshandlere inte får driva verksamhet som statsauktoriserad revisor, restauratör eller hotellvärd och inte heller vara anställd i offentlig verksamhet, om han i denna ställning har särskilda möjligheter att få kännedom om förhållanden, som är av betydelse vid omsättning av fast egendom. Lagen anger att mäklaren skall utföra sitt uppdrag i överensstämmelse med "god forretningsskik". Om en mäklare vid uppdragets mottagande utöver sitt provisionsintresse har personligt intresse av att avtalet ingås, skall han "straks" upplysa parterna om detta. Detsamma gäller, om ett sådant förhållande uppstår senare. En mäklare får inte heller träda in i ett avtal för egen räkning, om han inte informerar den andra avtalsparten om detta, innan avtalet ingås. En mäklare skall hålla hemligt för utomstående vad han får reda på i sin yrkesutövning. Kungörelsen innehåller också bestämmelser (§ 5) om att mäklaren skall lämna vissa uppgifter om förmedlingsobjektet. Mäklaren skall sålunda, då han mottar en hyresfastighet till försäljning, upprätta en fullständig förteckning över utgifter och inkomster samt en räntabilitetsberäkning, så att fastighetens värde på den grundvalen och i förening med en besiktning skall kunna tillförlitligt bedömas. I fråga om andra fastigheter skall mäklaren upplysa om inteckningsförhållanden, servitut, skatter och avgifter som belastar egendomen.

Om förhandlingarna rörande försäljning av egendomen leder till resultat, skall mäklaren utfärda en slutsedel, som anger de avtalade villkoren (§ 6). Utkastet till slutsedel skall föreläggas parterna, så snart avtalet är slutet. De dokument, som skall ligga till grund för lagfarten, skall emellertid som tidigare nämnts utfärdas av advokat.

Beträffande rätten till ersättning föreskriver kungörelsen (§ 7), att mäklaren endast får ta provision för avtal som kommer till stånd genom hans medverkan. Om mäklarens uppdrag är tidsbegränsat, kan han dock betinga sig provision, helt eller delvis, om avtalet inom tidsfristen kommer till stånd utan hans medverkan. Ett sådant tidsbegränsat (ensamrätts-) avtal kan längst ingås för sex månader. Skulle denna förutsättning inte var uppfylld, har mäklaren inte rätt till provision men väl till skadestånd för den förlust som drabbat honom till följd av att uppdragsgivaren under uppdragets bestånd förbigått honom och överlåtit objektet genom annan.

Kungörelsens bestämmelser om provision byggs vanligen ut till

mäklarens fördel genom uppdragsavtal enligt standardformulär[1] I dessa finns klausuler som ger mäklaren rätt dels till ersättning för kostnader (som kungörelsen inte innehåller några regler om) och dels till provision om uppdragsgivaren inte vill sälja till anvisad spekulant, om han återkallar uppdraget eller om egendomen säljs efter uppdragstidens utgång.

För provisionens storlek fanns fram till utgången av 1966 maximitaxor fastställda och intagna i den då gällande kungörelsen om egendomsmäklares och egendomshandlares verksamhet. I och med ikraftträdandet den 1 januari 1967 av 1966 års näringslag togs dessa taxor bort. Härefter var provisionssatserna i princip fria och kunde fastställas av mäklarorganisationerna själva inom ramen för "monopolloven" fram till juni 1971. Efter den 15 juni 1971 har provisionerna varit bundna av maximitaxor, fastställda av det s.k. monopoltilsynet på grundval av bestämmelser i prislagstiftningen. F.n. gäller att provisionen vid förmedling av en- och tvåfamiljshus får uppgå till högst 1,8 procent av köpesumman - 29 procent (= 1,278 procent). Monopoltilsynet har successivt ökat storleken på "minusprocenten" som i slutet av år 1973 var 12 procent. De minskningar av provisionernas storlek som därigenom företagits har haft sin orsak i de starkt ökade fastighetspriserna, som ansetts medföra alltför stor kompensation för kostnader i verksamheten och därmed ökad förtjänst.

Utöver nu nämnda författningsbestämmelser om mäklarverksamhetens bedrivande finns "saerlige", etiska regler utarbetade av Dansk Ejendomsmaeglerforening (stiftad 1912), till vilken huvuddelen av de danska egendomsmäklarna[2] är anslutna. De särskilda reglerna är utarbetade med utgångspunkt från Internationella Fastighetsfederationens (FIABCI) riktlinjer för god sed i fastighetsmäklarförhållanden. De danska reglerna är inordnade under olika rubriker såsom Reglement for god forretningsskik, Reglement for kollegial optraeden och Bestemmelser om maegling og voldgift. Reglerna berörs närmare i avsnitt 7.2.

3.2 *Norge*

Fastighetsförmedlingen i Norge ombesörjdes under 1800talet huvudsakligen av sakförare och länsmän. Några särskilda lagbestämmelser om fastighetsförmedling fanns inte. Först vid sekelskiftet började rena egendomsmäklare vara verksamma. Deras antal ökade mycket kraftigt under första världskriget med den då ökande fastighetsspekulationen. Många av dessa egendomsmäklare hade inte vare sig hederlighet eller kunskaper, vilket ledde till missförhållanden och krav på lagstiftning. Inom mäklarnas egna led önskade man en förbättring och Norsk Eiendomsmaeglerforening utarbetade år

[1] Se t.ex. blanketten Kommissionsaftale, auktoriseret af Dansk Ejendomsmaeglerforening (maj 1979).

[2] Egendomshandlarna ingår i fyra olika föreningar av vilka den största, omfattande c:a 50 procent av egendomshandlarna är Dansk Ejendomshandlerforening.

1924 ett förslag till lag om egendomsmäklare, som på flera punkter kom att bli av stor betydelse för den första norska lagstiftningen på området, lov 19 juni 1931 om eiendomsmeglere. 1931 års lag ersattes 1938 av den nu gällande lov 24 juni 1938 om eiendomsmegling, som innehåller regler om tillstånd, ekonomisk säkerhet, journaler, bokföring m.m. samt om uppdragets utförande och provision.

Lagen inleds med en definition av egendomsmäkling och andra begrepp som används i lagens bestämmelser. Därefter anges att egendomsmäkling mot ersättning bara får utövas av den som fått tillstånd härtill enligt lagen. Undantagna från kravet på tillstånd är advokater och länsmän, men dessa måste följa lagens bestämmelser i övrigt i sin mäklarverksamhet.

Egendomsmäklare, advokater och länsmän har sålunda enligt lagen ensamrätt att bedriva mäklarverksamhet när det gäller överlåtelser av fast egendom, bostadsbolag och rörelser samt uthyrning av rum och lägenheter om hyrestiden överstiger tre månader. För norska banker föreligger inte något förbud mot att bedriva fastighetsförmedlingsverksamhet. Dock uppställs det kravet, att bankens mäklaravdelning skall stå under daglig ledning av en föreståndare, som är antingen advokat eller eiendomsmegler. Föreståndaren skall också vara anställd av banken och ha ställt säkerhet.

För att få tillstånd att utöva mäklarverksamhet och kalla sig egendomsmäklare krävs att man är norsk medborgare och har fyllt 25 år, att man har fört en hederlig och rättskaffens vandel och är ekonomiskt vederhäftig samt att man har blivit godkänd i en av handelsdepartementet anordnad examen (se härom handelsdepartementets reglement 30 mars 1939 for eksamen for eiendomsmeglere). Dessutom krävs minst två års praktisk verksamhet i branschen. Från kravet på examen kan handelsdepartementet ge dispens åt den som visar sig ha motsvarande kunskaper genom annan examen.

En egendomsmäklare får inte utan handelsdepartementets tillåtelse driva annan näringsverksamhet vid sidan om sin mäklarverksamhet. Inte heller får han utan departementets tillstånd vara styrelseledamot eller anställd i företag eller hos någon som sysslar med annat slag av rörelse.

Den som fått tillstånd att utöva egendomsmäklarverksamhet skall ställa säkerhet på det sätt och i den omfattning som handelsdepartementet bestämmer. Vidare anges i lagen att mäklaren skall föra journaler över mottagna uppdrag och avslutade förmedlingar med angivande av avtalsvillkoren m.m. Allmänt stadgas i lagen att mäklaren skall utföra sitt värv i överensstämmelse med "god forretningsskikk". Mäklaren åläggs härvid bl.a. upplysningsplikt med hänsyn till personligt intresse i det aktuella avtalet mellan uppdragsgivaren och dennes motpart. Lagen innehåller också viktiga bestämmelser om att mäklaren innan han utbjuder ett objekt skall ha ett uppdrag, för vars ingående, innehåll och varaktighet lagen ger utförliga regler. Uppdragsavtalet skall t.ex. ingås skriftligen på särskild, av handelsdepartementet fastställd blankett och undertecknas av båda parterna. Ett muntligt avtal godtas dock, om det bekräftats av mäklaren

i rekommenderat brev. Vidare skall uppgifter rörande pris, kontantbelopp och mäklarersättning anges i uppdragsavtalet. Skulle mäklaren inte ha uppfyllt dessa formföreskrifter, kan han under vissa förutsättningar gå miste om sin provision. Mäklaren skall också skaffa fram olika upplysningar, innan avtal träffas.Sedan avtalet väl är ingånget, skall han ombesörja att det upprättas skriftligt kontrakt och att överenskommelse träffas om de olika spörsmål som skall lösas i samband med avtalet. Lagen innehåller också viktiga regler om rätten till provision. Därvid är att märka att det norska mäklaruppdraget är en form av legalt ensamrättsuppdrag som under vissa förutsättningar ger mäklaren rätt till provision även då en överlåtelse kommer till stånd genom annan eller utan mäklare.

Tillsynen och kontrollen över egendomsmäklarna utövas av en särskild avdelning, "meglerkontrollen", bestående av en mäklarinspektör och några ytterligare anställda, inom handelsdepartementet. Denna har med stöd av egendomsmäklarlagen senast den 2 januari 1978 utfärdat ett "reglement om eiendomsmegling". Reglementet innehåller riktlinjer om fastighetsförmedling, föreskrifter rörande journaler, insändande av uppgifter till departementet, slutsedlar, ställande av säkerhet samt om storleken av mäklarprovisionen vid olika typer av förmedling. Provisionens storlek bestäms sålunda även i Norge av en statlig myndighet.

Vid sidan om egendomsmäklarlagen och handelsdepartementets föreskrifter finns även i Norge etiska regler fastställda av Norges Eiendomsmeglerforbund, till vilket de norska mäklarna är anslutna. Innehållet i de etiska reglerna berörs i avsnitt 7.2 i det följande. Förbundet har också utfärdat "generelle arbeidsbetingelser för statsautoriseret eiendomsmeglere".

Man räknar enligt uppgift med att en revision av den norska egendomsmäklarlagen kommer att påbörjas under år 1982.

3.3 *Finland*

Enligt 1919 års lag om rättighet att idka näring är i Finland vissa i lagen angivna näringar underkastade de villkor och bestämmelser som är eller framdeles blir meddelade i särskilda lagar och författningar. Bland dessa näringar är fastighetsförmedlings- och bostadsförmedlingsverksamhet.

I fråga om fastighetsförmedlingsverksamhet gäller förordningen om fastighetsförmedlare 29.2.1968/140 samt handels- och industriministeriets beslut den 30 juli 1968 n:o 476 angående tillämpningen av samma förordning. Beslutet reglerar dels den s.k. fastighetsförmedlarnämndens verksamhet med fastighetsförmedlarprövningen (se nedan) och dels registreringen av fastighetsförmedlare. Fastighetsförmedlarnämnden består av ordförande och två ledamöter, som tillsätts av handels- och industriministeriet för tre år i sänder. För ordföranden och ledamöterna finns personliga suppleanter. Ordföranden och hans suppleant bör ha avlagt juris kandidatexamen. Av ledamöterna skall en företräda

Centralhandelskammaren och en Finlands Fastighetsmäklareförbund.

Enligt förordningen om fastighetsförmedlare får fastighetsförmedlingsrörelse bedrivas endast med näringstillstånd av länsstyrelsen i det län, där rörelsen kommer att vara belägen. Såsom idkare av fastighetsförmedlingsrörelsen, fastighetsförmedlare, anses envar som mot arvode, yrkesmässigt eller fortgående sammanför säljare och köpare vid överlåtelse av fast egendom eller aktier eller andelar i fastighetsbolag, bostadsaktiebolag eller med dem jämförbara sammanslutningar, eller förmedlar arrendering av fast egendom.

Tillstånd kan beviljas finsk medborgare eller finskt aktiebolag eller andelslag eller finsk förening eller annan registrerad sammanslutning som enligt lag och sina stadgar är berättigad att idka fastighetsförmedling som näring. För att en sammanslutning skall få tillstånd fordras inte bara att den ansvarige föreståndaren för förmedlingen uppfyller kompetenskraven. Dessutom fordras att ordföranden, övriga styrelsemedlemmar, ansvariga bolagsmän och verkställande direktören är kända som redbara och tillförlitliga finska medborgare som råder över sig och sin egendom.

Såsom förutsättning för beviljande av tillstånd fordras att sökanden har fyllt 25 år, är känd som en redbar och tillförlitlig person, som med avseende på sina personliga egenskaper bör anses lämplig att idka fastighetsförmedling, samt att han har förvärvat tillräcklig praktisk erfarenhet av fastighetsförmedlingsrörelse. Ytterligare fordras, att sökanden äger nödig yrkeskompetens. Detta skall ådagaläggas vid särskilt prov, som anordnas av fastighetsförmedlarnämnden. Den som har juris kandidatexamen behöver inte avlägga prov. Den som deltar i provet skall visa, att han är insatt i de vid fastighetsförmedling förekommande praktiska frågorna och känner till stadgandena och bestämmelserna rörande yrkets bedrivande. Därjämte skall den som deltar i provet visa att han är förtrogen med grunderna för fastighetsvärdering och kan sätta upp handlingar som fordras vid fastighetsförmedlngsverksamhet.

Tillsynen över efterlevnaden av fastighetsförmedlarförordningen utövas av handels- och industriministeriet, länsstyrelserna och, i enlighet med deras anvisningar, av polismyndigheterna. Allvarliga försummelser kan leda till att näringstillståndet för fastighetsförmedlaren eller föreståndaren återkallas.

Här bör nämnas, att den finska konsumentskyddslagen (33/78), som trädde i kraft den 1 september 1978, endast rör omsättning av konsumtionsnyttigheter mellan näringsidkare och konsument. En fastighet är inte i lagens mening en konsumtionsnyttighet. I allmänhet är det inte heller vid omsättning av fastighet fråga om ett avtalsförhållande mellan näringsidkare och konsument. Fastän man således inte kan tillämpa konsumentskyddslagen på avtalsförhållandet mellan köpare och säljare, omfattar konsumentskyddslagens stadganden likväl de tjänster som utförs av näringsidkare som bedriver fastighetsförmedling. På dessa tjänster kan man sålunda tillämpa bl.a. konsumentskyddslagens stadganden om marknadsföring och reglering av avtalsvillkor. Konsumenter har rätt att bringa tvister som härrör från avtal rörande sådana tjänster under behandling av Finlands konsumentklagonämnd.

De finska bankernas rätt att driva fastighetsförmedlingsrörelse har kraftigt begränsats genom banklagstiftningen. Huvudregeln är att bankerna själva inte får utöva sådan verksamhet. Härifrån har det dock uppställts två undantag. Med tillstånd av bankinspektionen kan nämligen bank bedriva till bostadssparandet ansluten förmedling av bostadsaktier- och andelar samt egnahemsfastigheter. I banklagstiftningen har det emellertid inte uppställts några gränser för hur länge kundförhållandet bör ha varat för att man skall kunna tala om bostadssparande. I praktiken kan man därför urholka bestämmelserna om förmedlingsrätten genom att förmedla även åt personer med kort spartid. Vidare har bank rätt att bedriva notariatverksamhet, som även kan omfatta försäljning och köp av fastigheter och av bostadssammanslutningars aktier och andelar samt uthyrning av fastigheter och bostäder på grund av notariatförhållande. Fastighetsförmedling genom bank i denna form lär dock vara sällsynt.

Banken har emellertid också rätt att inneha aktier eller andelar i en fristående fastighetsförmedlingsrörelse, dock högst till ett belopp som utgör 20 procent av rörelsens hela aktie- eller andelskapital. Enligt gällade lagstiftning lär man emellertid inte kunna ingripa mot eventuella former för indirekt ägande av förmedlingsrörelser. Genom att fördela ägandet på bolag, föreningar eller stiftelser i nära anslutning till ifrågavarande bank, har man i praktiken kunnat kringgå bestämmelserna och tillskapat förmedlingsbyråer, varöver banken har ett totalt inflytande.

Fastighetsförmedlarförordningen innehåller utförliga bestämmelser om hur förmedlingsverksamheten skall bedrivas. Uppdragsavtal t.ex. skall uppgöras skriftligt. I detta skall, förutom individualiserande uppgifter om förmedlingsobjektet, anges uppdragets giltighetstid, eventuell uppsägningstid och förmedlarens arvode. Underlåtenhet att följa formbestämmelserna medför likväl inte att uppdraget blir ogiltigt. Däremot kan förseelsen medföra straffeller näringsrättsliga sanktioner. I övrigt stadgas i förordningen beträffande förmedlarens plikter, att han, innnan köp avslutas, skall lämna såväl köpare som säljare alla de uppgifter som vid köpets avslutande kan inverka på deras avgöranden samt också i övrigt bevaka vardera partens intressen i enlighet med vad god affärsed kräver. Vill förmedlaren avsluta köpet för egen räkning eller har han eljest särskild fördel av ett köp, skall han underrätta uppdragsgivaren om detta. Vidare skall förmedlaren, innan han framlägger försäljningsanbud, avfordra uppdragsgivaren eller själv för dennes räkning göra upp en noggrann och tillförlitlig skriftlig beskrivning av föremålet för köpet. Denna beskrivning skall undertecknas av uppdragsgivaren, som skall bekräfta sanningsenligheten av uppgifterna i den. För köparen skall också uppvisas vissa i lagen angivna dokument rörande egendomen. I förordningen ges också föreskrifter rörande förmedlarens ersättning för uppdraget. Därvidlag stadgas, att arvodet skall stå i skäligt förhållande till värdet av föremålet för köpet och det utförda arbetet. I förmedlingspraxis är dock systemet med procentprovision det förhärskande och de procenttal som används är relativt standardiserade.

Finlands Fastighetsmäklareförbund har gett rekommendationer om storleken av lägsta provisionen och dessa rekommendationer lär medlemmarna i stor utsträckning följa. Enligt förordningen har förmedlaren rätt att i uppdragskontraktet komma överens med uppdragsgivaren om skyldighet för denna att, om köp inte kommer till stånd,ersätta förmedlaren de direkta kostnader denne fått vidkännas för uppdraget.

Handels- och industriministeriet tillsatte i februari 1977 en arbetsgrupp, för att revidera lagstiftningen angående fastighetsförmedlare.

Arbetsgruppen fick i uppdrag att reda ut de förändringar som behövde göras i förordningen om fastighetsförmedlare och att klarlägga förhållandet mellan den fastighetsförmedling som bedrivs av enskilda förmedlare och den som bedrivs av banker. Arbetsgruppen överlämnade våren 1978 en promemoria som ännu inte lett till någon lagstiftning.

Arbetet med att förbättra konsumentskyddet på fastighetsförmedlarområdet har numera övertagits av kommissionen för bostadsköpares rättsskydd. Kommissionen, som skall vara färdig med sitt arbete vid utgången av år 1981, skall bl.a. utreda om det finns skäl att utveckla stadganden om förhållandet mellan fastighetsförmedlare och deras kunder. I kommissionen, som till ordförande har avdelningschefen Kristina Dufholm, ingår bl.a., konsumentombudsmannen Gerhard af Schultén och lagstiftningsrådet Thomas Wilhelmsson.

I promemorian har man ansett det vara angeläget att höja branschens utbildningsnivå och att beakta förmedlarnas solvens och ersättningsskyldighet. Man har allmänt betonat vikten av konsumentskyddet. Fastighetsförmedlarexamen föreslås krävas även av dem som har juristexamen. Tecknande av ansvarsförsäkring eller ställande av annan säkerhet för eventuell skadeståndsskyldighet anser arbetsgruppen böra vara obligatorisk för alla inom branschen. Den praktiska erfarenhet som erfordras för att få tillstånd att utöva yrket, föreslås uppgå till minst två år.

Fastighetsförmedlarnämnden föreslås få flera ledamöter och vidgat kompetensområde, bl.a. att i förväg granska och godkänna fastighetsförmedlarnas uppdragsformulär och övriga blanketter och att fastslå vad som skall anses utgöra god fastighetsförmedlarsed.

Tillståndsgivningen föreslås centraliserad till näringsstyrelsen, som enligt förslaget också skulle vara högsta tillsynsmyndighet och därmed besluta om sanktioner mot fastighetsmäklare, om de bröt mot bestämmelserna i fastighetsförmedlarförordningen eller i övrigt mot god fastighetsförmedlarsed.

Bland de ändringar arbetsgruppen föreslagit beträffande bankernas förmedlingsverksamhet kan nämnas följande. Det föreslås förbud att använda ordet "bank" i firmanamnet för de fastighetsförmedlingsbolag som bankerna äger. En hänvisning till bankens firma skulle dock vara tillåten, om finansministeriet i det enskilda fallet lämnat tillstånd till detta. Bankerna skulle fortfarande ha rätt att äga 20 procent av fastighetsförmedlingsbolag men denna procentandel skulle även inkludera ägande genom bankernas dotterbolag och bankföreningar.

Vidare har föreslagits att bankerna endast skall ha rätt att sälja bostadssparandeobjekt som banken finansierat.

Även Finlands fastighetsmäklareförbund har antagit etiska regler i form av en moralkodex för förmedlingsverksamhetens bedrivande i allmänhet och i förhållande till kunder och kollegor. Förbundets moralkodex behandlas i det följande, se avsnitt 7.2.

3.4 *Island*

I Island gäller lagen den 11 juni 1938 (nr 47) om försäljning av fast egendom "Lög um fasteignasölu". För att ta emot uppdrag att sälja eller förmedla köp och försäljning av fast egendom och kalla sig fastighetsmäklare krävs tillstånd som utfärdas av polismästare.

För att erhålla tillstånd måste man vara myndig isländsk medborgare med hemvist på Island och ej i konkurstillstånd samt visa att man med godkänt resultat genomgått prov enligt handelsdepartementets bestämmelser. Den som har juristexamen är befriad från att genomgå provet. Advokater och jurister med minst tre års erfarenhet i befattnings som kräver juridisk examen behöver överhuvud inte något näringstillstånd för att bedriva mäklarverksamhet.

I övrigt innehåller lagen bestämmelser om tystnadsplikt, skyldighet att utföra sina uppdrag enligt god affärssed, samt regler om mäklarens provision och skyldighet att skaffa in och redovisa uppgifter om fastigheten.

Lagen stadgar, att mäklaren inte får begära högre provision är vad som är skäligt med hänsyn till det utförda arbetet. För rådgivning vid köp och försäljning av fastighet får det sammanlagda arvodet från köpare och säljare ej överskrida 2 procent av köpeskillingen. Mäklaren har också rätt att begära extra ersättning för utlagda kostnader vid annonsering, om denna har skett på uppdrag av fastighetens ägare.

3.5 *Förbundsrepubliken Tyskland*

I Förbundsrepubliken Tyskland finns en tämligen ingående lagstiftning på mäklarområdet, som också är uppmärksammad rättspolitiskt, se bl.a. Glaser-Warncke, Das Maklerrecht in der Praxis, Grundzüge, Rechtsprechung und Schrifttum, 6 Aufl, Berlin 1978, Schwerdtner, Maklerrecht, München 1975, samt Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch.

Näringsrättsliga regler ges i Gewerbeordnung, en generell lag om förutsättningrna för att få bedriva näringsverksamhet. För att bedriva verksamhet som fastighetsmäklare krävs tillstånd av myndighet. Tillstånd skall vägras om sökanden brister i tillförlitlighet genom att vara tidigare straffad, är i konkurstillstånd eller eljest har oordnade förmögenhetsförhållanden (§ 34 c Gewerbeordnung i 1978 års lydelse). Vissa närmare näringsrättsliga regler för bedrivande av fastighetsmäklarverksamhet ges i en särskild Maklerverordnung av år 1975. Det rör sig här främst om regler om ställande av ekonomisk säkerhet, skyldighet att hålla uppdragsgivares medel avskilda,

skyldighet att utställa en räkning till uppdragsgivaren, skyldighet att ge denne nödvändig information i övrigt om uppdraget, bokföringsskyldighet m.m.

Civilrättsliga regler ges i Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), dvs den grundläggande tyska civillagen. Dessa regler (§§ 652—656) avser Maklervertrag (mäklaravtal) generellt, alltså alla slag av mäklare. Rättssystematiskt jämställes i BGB mäklaravtal med andra särskilt kodifierade avtalstyper, t.ex. köp, gåva, hyra, lån etc. Mäklaravtalet betraktas alltså i tysk rätt som en särskild avtalstyp. BGB:s regler om mäklaravtal är dispositiva och kompletteras i praxis i väsentlig utsträckning av standardavtal, utformade bl.a. av mäklarorganisationer. Detta är delvis bakgrunden till att ett lagförslag till reviderade mäklarrättsliga regler nyligen framlagts av det tyska justitieministeriet. Speciallagstiftning finns rörande våningsförmedling (uthyrning m.m.), Wohnungsvermittlungsgesetz av år 1971.

BGB:s regler om mäklaravtal behandlar i huvudsak endast provisionsfrågor. En uppdragsgivare är enligt § 652 st 1 skyldig att betala mäklaren ersättning om följande fyra förutsättningar föreligger: a) mäklaren har erhållit ett mäklaruppdrag, b) mäklaren har varit verksam med anvisning eller förmedling, c) ett giltigt köpeavtal har kommit tillstånd, d) kausalitet föreligger mellan mäklarens anvisningseller förmedlingsverksamhet och köpeavtalets tillkomst.

Är köpeavtalet beroende av ett s.k. suspensivt villkor, kan mäklaren kräva ersättning först när detta villkor har uppfyllts.

Mäklaren har rätt till ersättning för kostnader endast om avtal träffats härom. Detta gäller också när avtal inte kommer till stånd (§ 652 st 2).

Det anses föreligga ett tyst avtal om att mäklaren skall ha ersättning, när det av omständigheterna framgår att mäklaren utför den anförtrodda prestationen endast mot ersättning (§ 653 st 1).

Har ersättningens storlek inte bestämts, anses avtal träffat om att ersättningen skall utgå enligt taxa när det finns en taxa. Saknas taxa anses avtal träffat om att gängse ersättning skall utgå (§ 653 st 2).

Om mäklaren i strid mot sitt uppdrag också är verksam för motparten, förlorar han sina anspråk på provision och kostnadsersättning (§ 654).

I övrigt framgår rättsläget i Tyskland främst ur en omfattande rättspraxis och doktrin. Ensamförsäljningsuppdrag är tillåtna. De anses normalt ej kunna återkallas under avtalstiden, om denna är skälig, t.ex. sex månader. Säljer uppdragsgivaren själv till annan under denna tid synes man anse honom skyldig att betala provision till mäklaren. Rättsläget på denna punkt är dock omdiskuterat. Mäklaren är å sin sida skyldig att vara aktiv. Bristande aktivitet ger uppdragsgivaren möjlighet att säga upp avtalet i förtid.

Liksom i många andra kontinentaleuropeiska länder gäller att en särskild notarie, i regel en advokat som har detta som särskilt offentligt uppdrag, skall medverka vid själva upprättandet av bindande kontrakt om fastighetsköp. Notarien har rätt till ersättning. Notariens särskilda funktion ligger vid sidan av fastighetsmäklarens uppgifter.

Tillämpade standardavtal på mäklarområdet är numera underkastade den särskilda civilrättsliga lagstiftning ang. standardavtal (AGB-Gesetz)

som infördes i Tyskland 1976. Denna lag har vidgat möjligheterna att jämka eller åsidosätta oskäliga avtalsvillkor, särskilt i konsumentförhållanden.

Det föreliggande regeringsförslaget till ny civilrättslig lagstiftning är avsett att inarbetas i BGB och där ersätta nuvarande regler. Förslaget innehåller mera utförliga bestämmelser.

I fråga om rätten till ersättning föreslås såsom ny regel ett förbud mot att mäklaren betingar sig förskott. Vidare föreslås bl.a. en föreskrift om att mäklaren endast har rätt till ersättning för utlägg när detta är avtalat, och detta även när något köpeavtal ej kommer till stånd.

Särskilda regler föreslås om ensamrättsavtal. Härvid föreslås att mäklarens skyldighet att vara aktiv blir lagfäst. Hindrar uppdragsgivaren i strid mot avtalet och säljer till utomstående genom annan mäklare, har den mäklare som fått ensamrättsuppdraget rätt till skadestånd. Detta föreslås kunna utgöra högst 50 procent av den provision han skulle ha fått vid en försäljning. Uppdragsgivaren föreslås äga rätt att själv sälja till utomstående, trots att en mäklare givits ett ensamrättsuppdrag. Ensamrättsuppdrag föreslås alltid kunna sägas upp i förtid om en viktig grund härför föreligger. Uppsägningsrätt utan frist föreslås normalt alltid föreligga sedan uppdraget varat sex månader. Möjlighet skall dock finnas att särskilt avtala om längre tid, när detta föranleds av uppdragets särskilda art eller objektets beskaffenhet.

En särskild lagregel föreslås om att mäklaren förlorar rätten till ersättning vid självinträde och vid försäljning till närstående fysiska och juridiska personer samt till personer till vilka mäklaren står i ett arbets- eller tjänsteförhållande.

De nu berörda reglerna föreslås till stor del bli tvingande.

Regeringsförslaget har varit föremål för granskning och ställningstagande i Bundesrat. På grundval härav väntas ett överarbetat regeringsförslag bli framlagt under år 1981.

3.6 *England*

För fastighetsmäklare i England och Wales gäller numera Estate Agents Act 1979.

De tre huvudfrågorna som regleras i Estate Agents Act är rätten att utöva fastighetsmäklaryrket, förfarandet rörande parts betalning av deposition eller liknande till mäklaren och skyldigheten att tillhandahålla parterna viss information, särskilt om mäklarens principer för arvodesberäkning.

Lagen bygger på principen om "negative licensing". Detta innebär, att tillträdet till fastighetsmäklarbranschen fortfarande är fritt och att förmedlarna får fortsätta att utöva yrket, men att det finns möjlighet för Office of Fair Trading att ingripa i särskilda fall av misskötsel. En fastighetsmäklare som i olika avseenden misskött sig, kan tilldelas varning eller drabbas av beslut om att han inte längre får driva fastighetsförmedlingsverksamhet — alltså ett näringsförbud (banning order). Näringsförbud kan meddelas när en mäklare bedöms vara "unfit". Hit hör fallen att han dömts för vissa brott, t.ex. bedrägeri, att

han utövat ras- och könsdiskriminering i sin mäklarverksamhet eller att han inte iakttagit de krav som Estate Agents Act uppställer, t.ex. när det gäller förvaltningen av klientmedel. Någon registrering av fastighetsmäklare förutsätts emellertid inte enligt lagen. Däremot skall det föras register över meddelade näringsförbud (s.k. blacklist).

Några kompetenskrav har ännu så länge inte föreskrivits för rätten att utöva yrket. Däremot innehåller 1979 års lag ett bemyndigande för vederbörande minister att när denne finner det lämpligt uppställa krav på teoretisk utbildning och praktisk erfarenhet. I praktiken förekommer flera olika frivilliga organisationer av fastighetsmäklare, som uppställer höga krav i dessa hänseenden, t.ex. akademisk examen.

Ett annat syfte med lagstiftningen har varit att ålägga mäklaren att hålla medel som erhållits från någon av parterna (klientmedel) åtskilda från sina egna på särskilt klientkonto och att teckna försäkring för den förlust dessa kan drabbas av till följd av mäklarens försummelse att hålla klientmedlen avskilda. Större klientmedelsbelopp måste hållas räntebärande.

Slutligen ålägger lagen mäklarna att upplysa sina uppdragsgivare om den ersättning som man avser att betinga sig. Upplysningskyldighet föreligger också när mäklaren har något speciellt eget intresse i den affär förmedlingsuppdraget avser.

3.7 *Frankrike*

Fastighetsmäklaryrket i Frankrike regleras genom en lag (70-9) av den 2 januari 1970. I olika förordningar från år 1972 återfinns mera detaljerade bestämmelser i olika näringsrättsliga frågor.

Den näringsrättsliga regleringen innebär i huvudsak, att fastighetsmäklaryrket får utövas endast av den som innehar vederbörligt tillstånd (carte professionnelle). Den sökande har att styrka sin lämplighet för yrket, att ställa viss ekonomisk säkerhet för det skadestånd han kan komma att ådra sig i sin verksamhet och att visa att han inte gjort sig skyldig till vissa uppräknade brottsliga förfaranden. Beträffande villkoret om lämplighet för yrket finns mycket detaljerade föreskrifter om teoretisk utbildning och praktisk erfarenhet. Hur lång praktisk erfarenhet som fordras varierar från ett till fyra år, beroende på vilken teoretisk utbildning sökanden har. Utfärdat tillstånd gäller för ett år i sänder.

4 Fastighetsmäklarbranschens struktur i Sverige

4.1 *Enskilda mäklarsammanslutningar*

4.1.1. Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund (AFR)

AFR är en ideell förening och en organisation för i Sverige verksamma auktoriserade fastighetsmäklare. Förbundet hette före 1968 Sveriges Fastighetsmäklares Riksförbund (SFR). SFR hade framgått ur Riksföreningen Sveriges Auktoriserade Fastighetsmäklare u.p.a. (bildad 1948) och Sveriges Fastighetsmäklares Riksförening u.p.a. Sistnämnda förening hade bildats år 1940 genom en sammanslagning av Svenska Egendomsmäklare Föreningen (bildad 1919) och Sveriges Fastighetsmäklares Riksförbund, Förening u.p.a. (SFR, bildad 1934).

AFR skall enligt sina stadgar verka för sunda affärsförhållanden och god affärssed inom fastighetsmäklaryrket och därigenom tillvarata samhällets, allmänhetens och kårens intressen. Vidare har förbundet till uppgift att genom kursverksamhet, föredrag och annan upplysning verka för upprätthållandet av en ansvarskännande och yrkesskicklig mäklarkår. Förbundet skall även i övrigt tillvarata och främja medlemmarnas gemensamma yrkesintressen, bl.a. i fråga om tryckalster, normgivande provisionstaxor m.m.

Inom förbundet arbetar olika regionala kretsar: DalaGävlekretsen, Göteborgskretsen, Norrlandskretsen, Skånekretsen, Småland-Blekingekretsen, Stockholmskretsen, Sörmlandskretsen, Värmlandskretsen, Örebro-Västmanlandskretsen och Östgötakretsen. För varje krets finns en styrelse bestående av en ordförande och minst fyra ledamöter jämte minst tre suppleanter för dessa.

För kretsarna gäller enligt förbundets stadgar, att de skall verka för sunda affärsförhållanden och god affärssed inom fastighetsmäklaryrket, befordra enighet och samförstånd mellan medlemmarna samt genom information, föredrag och kursverksamhet bidra till höjandet av medlemmarnas kvalifikationer. Inom de olika kretsarna finns studiesektioner. I dessa kan inträde beviljas den som är praktiskt eller teoretiskt verksam för att bli auktoriserad fastighetsmäklare. Den som beviljats inträde i studiesektionen kallas för aspirant och får kvarstå som sådan tills han vunnit auktorisation, dock längst under fem år. Aspiranten kan tillhöra grupp I med mera begränsade förmåner eller grupp II, därvid utöver förmånerna för grupp I ingår bl.a. information och service från förbundskansliet samt rätt att teckna AFR:s kollektiva ansvarsförsäkring mot förmögenhetsförlust.

Förbundet har en centralstyrelse i Stockholm. Den består av en ordförande och högst 21 ordinarie ledamöter och lika många personliga suppleanter. Kretsordförandena är självskrivna ordinarie ledamöter och vice kretsordförandena självskrivna suppleanter. Övriga ledamöter utses av förbundskongressen som sammanträder vartannat år. Centralstyrelsen utser inom sig ett verkställande utskott bestående av

ordföranden och högst fyra övriga ledamöter jämte suppleanter.

Till medlem i förbundet kan antas yrkesutövande fastighetsmäklare som av svensk handelskammare eller av annan behörig myndighet meddelats auktorisation som fastighetsmäklare. Medlemskap förvärvas i förbund och krets och beviljas av kretsstyrelse. Förbundet har f.n. cirka 490 medlemmar. Till studiesektionerna är anslutna cirka 250 aspiranter. I medlemsavgift till krets och förbund betalar AFR-mäklaren cirka 200 kr. per år. Avgiften till servicebolaget uppgår till 1.500 kr. per kontor samt 570 kr. per anställd och innehavare.

Enligt förbundets stadgar åligger det medlem a) att på synlig plats ha uppsatt gällande provisionstaxa och gällande auktorisationscertifikat, b) att föra förteckning över mottagna uppdrag och vidtagna åtgärder, c) föra bokföringsmässiga räkenskaper, d) i tio år bevara alla handlingar rörande affärsavslut, e) årligen lämna de statistiska uppgifter som förbundets centralstyrelse finner erforderliga, f) hålla sådan garantiförsäkring som centralstyrelsen finner erforderlig.

Vid angivande av medlemskap i marknadsföring eller eljest och vid användande av förbundsemblem är medlem skyldig enligt stadgarna att alltid ange sitt namn.

Medlem i förbundet kan efter kretsstyrelsens prövning och beslut tilldelas varning eller uteslutas. Beslut om uteslutning kan överklagas till centralstyrelsen. Medlemskap i förbund och krets kan också upphöra a) vid omyndigförklaring eller konkurstillstånd, b) om fastställda årsavgifter och serviceersättning inte betalas eller c) om medlem mister eller inte uppehåller sin auktorisation eller om medlem anställs i företag som har anknytning till bank eller annat kreditinstitut "och således icke längre är fri och obunden".

Förbundet ger ut tidningen Fastighetsmäklaren, som utkommer med fyra nummer per år. Vidare har förbundet ett servicebolag, Auktoriserade Fastighetsmäklares riksförbunds Service AB, som bl.a. har hand om förbundets kansli.

ARF har sitt förbundskansli i Stockholm. F.n. är sju personer, varav två jurister, anställda vid förbundskansliet. Från kansliet administreras bl.a. förbundets centrala kurs- och konferensverksamhet. Cirka 400—500 medlemmar och aspiranter brukar årligen deltaga i de omkring tio centralt arrangerade kurserna. Kansliet utger en månadsinformation, som bevakar och i koncentrerad form återger lagändringar, rättsfall och andra nyheter, som är viktiga för de verksamma inom yrket. Kansliets blankettförlag förser fastighetsmäklare med nödvändiga formulär och blanketter. Till kansliets två jurister kan förbundets medlemmar också vända sig i olika frågor och erhålla juridisk rådgivning. Även allmänheten, myndigheter och organisationer vänder sig till förbundets kansli för att erhålla råd i frågor med anknytning till fastighetsöverlåtelser. Förbundets medlemmar abonnerar på en av förbundet utarbetad handbok för fastighetsmäklare som fortlöpande hålls aktuell.

Sedan år 1943 driver AFR genom sitt servicebolag en korrespondenskurs för utbildning av fastighetsmäklare. Kursutbildningen beskrivs närmare i avsnitt 7.1.1.

Fastighetsmäklarna inom AFR har en ansvarsförsäkring för det

skadeståndsansvar som de kan drabbas av i sin mäklarverksamhet. Försäkringen gäller mäklaren själv och hans anställda medarbetare och omfattar belopp upp till 200 000 kr. Vidare har AFR tecknat en kollektiv ansvarsförsäkring med ett högsta ersättningsbelopp om 500 000 kr.

4.1.2 Esseff Svensk Fastighetsförmedling AB (SF)

Esseff Svensk Fastighetsförmedling AB är en riksomfattande organisation av fastighetsmäklare, som är knutna till organisationen genom s.k. representationskontrakt. De till organisationen knutna fastighetsmäklarna är med lika andelar delägare i företaget. SF startade som ett privatägt företag år 1937 i Linköping, där huvudkontoret fortfarande är beläget. Mäklarverksamheten bedrivs av de till SF knutna, lokala fastighetsmäklarna (fastighetsmäklarfirmorna) som alla marknadsför sig under benämningen Svensk Fastighetsförmedling med tillägg av ortnamn och firmatecknare.

De till SF anslutna fastighetsmäklarna kallas internt för representanter. Representationskontraktet anger representantens rättigheter och skyldigheter i förhållande till företaget. Nytillkommen representant är skyldig att följa föreskriven utbildning och inom tre år efter kontraktstecknandet ansöka om auktorisation som fastighetsmäklare. I och med undertecknandet av representationskontrakt får representanten rätt och skyldighet att förvärva ett visst antal aktier i bolaget. Med undantag för vissa tjänstemän vid huvudkontoret kan inga utomstående personer eller företag äga aktier i företaget.

SF-representanterna arbetar som egna företagare inom sina respektive kommuner. De som arbetar på närliggande orter bildar samrådsgrupper. Inom var och en av SF:s fem regionala sektioner väljs sektionsstyrelse av de representanter som hör till sektionen. Sektionsstyrelsen avger i sin tur förslag till en ledamot och en suppleant i SF:s styrelse. Denna består av en auktoriserad fastighetsmäklare — representant — för var och en av SF:s fem sektioner samt av två tjänstemän vid huvudkontoret. En av representanterna utses till ordförande.

Från huvudkontoret i Linköping administreras företagets olika centrala funktioner. Där finns SF:s verkställande direktör och därifrån sköts kontakten med nytillkommande representanter och delägare, utbildningen samt den fortlöpande informationen internt till medlemmarna och externt till massmedia och kunder. Huvudkontoret är också sambandscentral mellan de olika lokalkontoren, f.n. cirka 160 stycken, i fråga om förmedlingsobjekt och spekulanter.

SF-representantens åtagande enligt kontraktet avser bl.a. att upprätthålla verksamhet som fastighetsmäklare på viss ort och därvid följa de instruktioner som fastställs av företaget. Det åligger vidare representanten att se till att förmedlingsverksamheten blir effektiv och att provisionerna kommer upp på en viss nivå. Representanten förbinder sig att arbeta både med egna intagna objekt och med objekt som registrerats hos huvudkontoret, s.k. samarbetsaffärer. Det är förbjudet för representanten att under och viss tid efter delägarskapet i företaget

idka motsvarande (konkurrerande) verksamhet. Han får heller inte personligen eller genom annan uppträda som köpare eller säljare till objekt inom branschen eller i något avseende privat utnyttja företagets förbindelser med objekt eller spekulanter. Representanten kan dock få dispens för det fall en sådan privat affär skulle bli aktuell av familje- eller jämförliga skäl, där avsikten med transaktionen inte kan anses vara att få ekonomisk vinst. Enligt representationskontraktet utgår provision i vanlig ordning även vid affärer av detta slag. Särskilda bestämmelser gäller för representantens skyldighet att kunna visa innehållet i förmedlingsuppdrag, skicka in objektsbeskrivningar, redovisa avslutade affärer och att leverera in del av uppburna provisioner till huvudkontoret. Företaget å sin sida står för arbetsinstruktioner, information och utbildning samt för vissa kostnader för verksamheten. Viss utbildning är obligatorisk för att representanten skall få påbörja representation. Inom fem år efter representationens påbörjande skall representanten ha vunnit auktorisation enligt bestämmelserna i auktorisationskungörelsen. Kravet på vinnande av auktorisation är obligatoriskt. Om representanten med godkänt betyg går igenom AFR:s korrespondenskurs för fastighetsmäklare inom tre år från representationskontraktets datum, återbetalar företaget den kursavgift representanten erlagt.

Varje SF-representant har för sig och sina medarbetare ansvarighetsförsäkring för belopp upp till 200.000 kr. Skulle ansvaret gälla ännu större belopp kan SF ta i anspråk en försäkring gemensam för hela organisationen.

SF har i samarbete med AFR gett ut en handbok för fastighetsmäklare. Handboken, som är uppbyggd enligt lösbladssystem, aktualiseras fortlöpande. Vidare har företaget en obligatorisk utbildning för sina medarbetare. Se om denna i avsnitt 7.1.1.

Antalet av SF-mäklare förmedlade objekt var år 1980 mer än 8.000 motsvarande en sammanlagd försäljningssumma om cirka 2,4 miljarder kronor.

4.1.3 Sveriges Aktiva Fastighetsmäklares Riksförbund (SAF)

Sveriges Aktiva Fastighetsmäklares Riksförbund är en sammanslutning av fristående, yrkesutövande fastighetsmäklare. Förbundets namn var från början Aktiva Svenska Fastighetsmäklares förbund. Det ändrades efter några år till Svenska Aktiva Fastighetsmäklareförbundet och år 1976 till det nuvarande namnet.

Förbundet bildades år 1957 med det huvudsakliga syftet att arbeta för en statlig behörighetsprövning som villkor för att utöva mäklaryrket. Bland medlemmarna i den nya organisationen ingick bl.a. vissa medlemmar i dåvarande Sveriges Fastighetsmäklares Riksförbund (se AFR 4.1.1), vilka inte var auktoriserade av handelskammare och enligt beslut av dåvarande SFR inte fick kvarstå som medlemmar i det förbundet från den 1 januari 1957. Bland SAF:s medlemmar, f.n. cirka 280 stycken, finns såväl auktoriserade som icke auktoriserade fastighetsmäklare från hela landet. Förbundets verksamhet leds av en

styrelse med säte i Örebro, där förbundskansliet är beläget.

SAF arbetar för att tillvarata fastighetsmäklarkårens intressen genom att för medlemmar och aspiranter tillhandahålla regelbunden information om vad som sker i branschen, genom praktisk och juridisk rådgivning, genom att företräda kåren inför myndigheter och massmedia och genom att tillhandahålla utbildning, kurser, blanketter och annat arbetsmaterial. För ändamålet har SAF också ett servicebolag.

Styrelsen utser ett arbetsutskott, som tillika är antagningsnämnd och disciplinnämnd. Antagningsnämnden beslutar om antagning av nya medlemmar. Nämndens beslut kan överprövas av styrelsen. Disciplinnämnden beslutar om varning till eller uteslutning av medlem, sedan förbundets reklamationsnämnd (jfr nedan) avgett yttrande i ärendet. Även disciplinnämndens beslut kan överprövas av styrelsen.

Det lokala förbundsarbetet bedrivs inom sju regioner. Varje region har sin styrelse. Regionstyrelserna har visst ekonomiskt stöd för sin verksamhet av förbundet.

För aktivt medlemskap i förbundet krävs att den sökande

a) är svensk medborgare, b) har fyllt 21 år, c) har gjort sig känd för hederlig vandel, d) är verksam som fastighetsmäklare sedan minst tre år och därunder visat den redbarhet, kunnighet och skicklighet som yrket fordrar, e) förvärvat de kunskaper som är erforderliga för yrkets utövande, f) underkastar sig de beslut som Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd fattar i provisions-, yrkes- och disciplinfrågor, g) erlägger stadgade avgifter för ansvarsförsäkring och abonnemang i förbundets servicebolag m.m.

För den som inte uppfyller dessa kvalifikationskrav finns möjlighet att under en övergångstid vara ansluten till förbundet som aspirant (grupp I eller grupp II). Den som inte längre är yrkesverksam eller som vill göra ett uppehåll i sin yrkesutövning kan erhålla passivt medlemskap respektive vilande medlemskap.

Aspirant i förbundet får tillgång till viss service från förbundet och får delta i kurser m.m. men har inte rösträtt vid förbundets möten och får inte i sin annonsering använda förbundets emblem.

Bland SAF-medlems skyldigheter ingår enligt stadgarna bl.a. att iaktta redbarhet och skicklighet i sin yrkesutövning, att hålla klientmedel avskilda från övriga medel i rörelsen, att använda SAF:s emblem och att iaktta tystnadsplikt beträffande klienters ekonomiska och personliga förhållanden. Vidare har SAF-mäklaren inte tillåtelse att yrkesmässigt köpa och sälja fastigheter.

I avgifterna till förbundet ingår en obligatorisk, kollektiv ansvarsförsäkring mot förmögenhetsförlust, som tillförsäkrar varje aktiv medlem och mäklarbiträde ett försäkringsskydd intill ett belopp om 500.000 kr.

År 1965 tillskapade förbundet en reklamationsnämnd för kontroll av sina mäklare och för att lösa tvister mellan mäklare och klienter och mellan mäklare inbördes. Nämnden verkade i början nästan uteslutande som en disciplinnämnd för mäklare och hette då Fastighetsmäklarnas Reklamationsnämnd. Sedan år 1974 tar nämnden upp även tvister vid fastighetsköp. Nämnden har sitt säte i Lund och kallas numera

Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN).

Beträffande SAF:s utbildningsverksamhet, se avsnitt 7.1.1.

SAF ger ut en informationstidning till sina medlemmar, SAF-INFO, med rapporter från förbundsarbetet och redogörelser för nyheter på fastighetsmäklarområdet.

SAF-mäklarna använder sig av en provisionstaxa som i stort överensstämmer med den som AFR tillämpar.

Årsavgiften för aktivt medlemskap i SAF är 1.975 kr. Av detta belopp är 25 kr medlemsavgift i förbundet och 1.950 kr avgift till servicebolaget.

Alla köpare av småhus genom förmedling av SAF-mäklare är fr.o.m. den 1 april 1978 berättigade till fri prövningsrätt i FRN av alla tvister som kan uppkomma med anledning av köpet.Den fria prövningsrätten gäller under ett år från tillträdesdagen och ersätter den försäkring mot dolda fel som SAF tillhandahöll före den 1 oktober 1977.

4.2 *Bankägda eller på annat sätt bankanknutna mäklarföretag*

4.2.1 Svenska sparbankernas fastighetsbyrå AB (Spafab)

Svenska Sparbankernas Fastighetsbyrå AB startades år 1966 som ett dotterföretag till Svenska sparbanksföreningens Service AB, som i sin tur ägs av Svenska sparbanksföreningen. Spafab kom till i medvetande om att sparbankerna var landets största kreditgivare inom fastighetssektorn med i runt tal 800.000 belånade fastigheter, till större delen enfamiljsfastigheter. Det ansågs av största intresse att de pengar som frigjordes vid överlåtelser av fastigheter placerades i sparbank. Över detta har mäklaren inflytande och en egen mäklarorganisation var därför något som kunde tjäna sparbankernas intressen. Genom en egen mäklarorganisation fick sparbankernas låneavdelningar bättre avtalsunderlag m.m. för att ordna lån.

En annan viktig orsak till tillskapandet av Spafab var det av sparbankerna uppmärksammade behovet av högre kvalitet på mäklartjänsterna. Genom en egen mäklarorganisation ansåg man sig ha möjligheter att sanera och förbättra mäklarnas arbete.

Spafab har kontor på ca 130 orter runt om i landet samt är därutöver representerade på ett 50-tal övriga orter genom lokalombud. Antalet anställda i Spafab 1981 är omkring 600.

Spafab leds genom ett centralkontor, placerat i Stockholm. Spafab är vidare indelat i sex olika regioner med var sin ansvarige regionchef.

Från och med 1979 har Spafabs tidigare verksamhet i Stockholm övertagits av ett nybildat bolag, Spareken —- Sparbankernas Fastighetsbyrå, vilket till hälften ägs av Spafab och till hälften av Sparbanken Stockholm.

Under år 1980 var antalet affärer genom Spafab ca 18.000. Dessutom förmedlade det hälftenägda bolaget SparekenSparbankernas Fastighetsbyrå ca 2.000 affärer. Värdet av det som förmedlas uppgår till ca 5 miljarder kronor. Av förmedlingen ligger ca 75 procent på villor och ca 15 procent på fritidshus. I övrigt omfattar förmedlingen hyreshus, genom en särskild hyreshusorganisation, bostadsrätter och jordbruksfastigheter.

Under senare år har verksamheten i Spafab kännetecknats av en mycket stor satsning på utbildning. Beträffande denna se avsnitt 7.1.1.

Spafab har också under senare år tagit initiativ till och producerat den s.k. bankförsäkringen som innebär att de fastighetssäljare som ger köparen kredit genom s.k. säljarrevers har kreditbeloppet försäkrat även för den händelse låntagaren/köparen själv icke uppfyller sin försäkringsförpliktelse.

4.2.2 Sverigefastigheter Förmedlings AB

Sverigefastigheter Förmedlings AB har sitt ursprung i de olika mäklarkontor som RLF-rörelsen för åtskilliga år sedan startade på olika håll i landet i medvetande om att för förmedling av lant- och skogsbruksfastigheter krävs speciellt kunnande.

Sverigefastigheter Förmedlings AB är en kedja av tolv regionala mäklarföretag med egna styrelser, ett för varje föreningsbanksregion. Lokalkontor finns på ett 60-tal platser i landet. Cirka 150 personer är sysselsatta i förmedlingsverksamheten. Respektive mäklarföretag ägs till två tredjedelar av den regionala föreningsbanken och till resterande del av LRF.

Till de regionala mäklarföretagens hjälp med information och utbildning, utveckling av administrativa rutiner, etableringsverksamhet, marknadsföring och blankettservice m.m. finns ett av föreningsbankerna och de regionala mäklarföretagen ägt riksbolag i Stockholm. Riksbolaget, som bildades 1972, har en verkställande direktör och viss administrativ personal. Sverigefastigheters och dess föregångares inriktning har tidigare varit i hög grad koncentrerad på förmedling av jordbruks- och skogsbruksfastigheter och på äldre villor på landsbygden samt på auktionsverksamhet. En klar förskjutning har numera skett till förmedling av villor i tätorterna. Förmedlingen av villor omfattar nu cirka 70 procent av medlemsföretagens verksamhet.

Medlemsföretagen i Sverigefastigheter Förmedlings AB tillämpar AFR:s provisionstaxa.

4.2.3 Övriga

AB Arsenalen och AB Garnisonen (Skandinaviska Enskilda Banken)

Skandinaviska Enskilda Banken äger två företag som bl.a. sysslar med fastighetsförmedling. Det äldsta är AB Arsenalen, inom vilket man sedan 1965 bedriver fastighetsförmedlingsverksamhet. Inom AB Garnisonen förekommer fastighetsförmedlingsrörelse sedan 1968. Skandinaviska Enskilda Banken ägde tidigare också Fastighets AB Öresund. Detta bolag såldes dock den 1 december 1980 till det börsnoterade företaget Diligentia AB.

Förmedlingsverksamheten inom AB Arsenalen sysselsätter f.n. tre fastighetsmäklare. Verksamheten är koncentrerad till Stockholmsområdet. Huvudkontoret för mäklarverksamheten ligger i Kista. Tidigare låg förmedlingsverksamhetens tyngdpunkt på statligt belånade villaobjekt. Numera förmedlas däremot till allra största delen

villaobjekt som inte utgör nyproduktion. Fritidshus förmedlas i mycket liten utsträckning. I förmedlingsverksamheten tillämpas med mycket små avvikelser AFR:s provisionstaxa.

AB Garnisonen har huvudkontor i Göteborg och lokalkontor i Borås, Jönköping och Halmstad. Företaget har tretton anställda fastighetsmäklare. Dessutom finns på ytterligare en ort (Skövde) mäklare som inte är anställda i företaget men som har getts rätt att uppträda som fastighetsförmedlare i AB Garnisonens namn. Förmedlingen av nyproducerade objekt är inte särskilt omfattande. När den förekommer avser den för det mesta nya villor utan statlig belåning. Övrig fastighetsförmedling omfattar till allra största delen "begagnade villor" för permanentboende. Förmedlingen av fritidsfastigheter, jordbruks-, industri- och hyresfastigheter är ringa. I förmedlingsverksamheten tillämpas AFR:s provisionstaxa.

Göteborgs Intecknings Garanti AB (Götabanken)

Götabanken äger Göteborgs Intecknings Garanti AB (Gigab), som bl.a. sysslar med fastighetsförmedling. Företaget har sitt huvudkontor i Göteborg. Fastighetsmäklarrörelsen sysselsätter f.n. fem mäklare. Huvuddelen av förmedlingsverksamheten, 80—85 procent, avser småhus för permanentboende. I övrigt förekommer förmedling av fritidshus och hyresfastigheter samt i någon mån jordbruks- och industrifastigheter. Gigab tillämpar AFR:s provisionstaxa utom vad avser villafastigheter, för vilka man debiterar provision med 3 procent upp till 400.000 kr. och därefter med 2 procent på överskjutande belopp.

Skaraborgsmäklaren AB (Skaraborgsbanken)

Skaraborgsmäklaren AB är ett helägt dotterbolag till Skaraborgsbanken. Företaget driver fastighetsmäklarverksamhet i Skaraborgs län och i Göteborg. Huvudkontoret ligger i Skövde. Lokalkontor finns i Falköping, Göteborg, Lidköping, Mariestad, Tidaholm, Tibro och Uddevalla. Av företagets tretton mäklare har cirka 60 procent tidigare varit anställda i Skaraborgsbanken. De är avlönade uteslutande med fast lön. Förmedlingsobjekten utgörs till största delen av småhus och fritidsfastigheter. Mindre ofta förekommer jordbruks-, industri- och hyresfastigheter. På villaobjekten debiteras provision med 3 procent av köpeskillingen. För fritidshusen är provisionen 5 procent av köpeskillingen. För jordbruksfastigheterna är provisionen 3 procent på hela köpeskillingen. Under år 1980 förmedlades 627 objekt med ett sammanlagt försäljningsvärde av omkring 186 miljoner kr. Förmedlingsintäkterna uppgick till cirka 4,6 miljoner kr. inkl. värderingsersättningar och ersättning för verksamhet som försäkringsombud.

Uplandsbankens Fastighetsbyrå AB

Företagets verksamhet startade våren 1973. Företaget har huvudkontor i Uppsala och lokalkontor i Gävle, Sollentuna, Sundbyberg och Västerås. Förmedlingsverksamheten, som är koncentrerad till områdena kring dessa orter, omfattar till största delen nyproducerade och äldre småhus men också en hel del fritidshus. Jordbruks-, industrioch hyresfastigheter är mera sällan förekommande förmedlingsobjekt. I förmedlingsverksamheten är f.n. sysselsatta drygt tiotalet mäklare. Några av dessa är tidigare tjänstemän i Uplandsbanken. De flesta är dock rekryterade från andra bankmäklarföretag. Vid förmedling av villafastigheter debiteras provision med 3 procent av köpeskillingen. I övrigt tillämpas med små avvikelser AFR:s provisionstaxa. Får den som redan funnit sin köpare och endast vill ha hjälp med värdering, kontraktsskrivning m.m. finns särskilt fastställda lägre arvoden.

Östgötabankens Fastighetsbyrå AB

Östgötabankens Fastighetsbyrå tillkom år 1974. Av de tolv anställda är nio personer verksamma som fastighetsmäklare. Dessa har huvudsakligen fast lön plus en prestationsdel beroende på den egna förmedlingens omfattning. Huvudkontoret ligger i Linköping. Lokalkontor finns i Mjölby, Motala och Norrköping. Av de förmedlade objekten är cirka 85 procent småhus för permanentboende. Den klart övervägande delen av dessa förmedlingar utgörs av vidareförsäljningar. Förmedlingen av nyproducerade villor är begränsad. Fritidshusförmedlingen omfattar cirka 10 procent av verksamheten medan jordbruks-, industri- och hyresfastigheter samt andelslägenheter bara omfattar några procent av den totala verksamheten. Provisionstaxan är densamma som den AFR tillämpar.

5 Fastighetsmäklarens nuvarande rättsliga ställning

5.1 *Allmänt*

5.1.1 Rättskällor

Vad som gäller i Sverige om fastighetsmäklares rättigheter och skyldigheter och därtill anknytande frågor är i huvudsak inte reglerat genom lagstiftning. Som framgått av kap. 3 skiljer sig härvid situationen från rättsläget i åtskilliga andra länder.

Den lagstiftning som finns i Sverige på fastighetsförmedlingsområdet är kungörelsen (nr 336) den 30 juni 1947 om auktorisation av fastighetsmäklare. Emellertid innehåller kungörelsen nästan uteslutande näringsrättsliga regler, som går ut på att fastställa förutsättningarna för erhållande och förlust av mäklarauktorisationen samt formerna för och omfattningen av handelskamrarnas tillsyn över de auktoriserade mäklarna. I kungörelsen finns också en straffrättslig regel för den som utger sig för att vara auktoriserad fastighetsmäklare utan att ha erhållit vederbörlig auktorisation. Vem som helst har dock rätt att uppträda och verka som fastighetsförmedlare, oberoende av om han erhållit auktorisation eller ej.

Den rättskälla ur vilken framgår vad som gäller i civilrättsligt hänseende är i första hand rättspraxis, främst högsta domstolens avgöranden. Denna rättspraxis presenteras i sitt sammanhang i det följande. Den är i vissa hänseenden relativt omfattande. En svårighet är dock att merparten av rättsfallen behandlar likartade typer av frågor, särskilt mäklarens rätt till provision. Många av rättsfallen har dessutom numera hunnit bli ganska gamla och det kan därför ibland vara tveksamt vilken giltighet de bör anses ha idag, särskilt som de faktiska förhållandena i fastighetsmäklarbranschen har undergått en förskjutning mot mera kvalificerade och självständiga insatser.

För att utröna rättsläget beträffande fastighetsmäklare får man vidare gå till allmän civilrättslig lagstiftning och okodifierade rättsprinciper. Delvis kan det bli fråga om analog tillämpning av rättsprinciper bl.a. i kommissionslagen (lag 18 april 1914 nr 45 om kommission, handelsagenter och handelsresande) och i 2 kap. avtalslagen (lag 11 juni 1915 nr 218 om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område). Vidare kan nämnas de ålderdomliga men fortfarande gällande reglerna om sysslomän i 18 kap. handelsbalken i 1734 års lag. Givetvis påverkas numera mäklarens rättsställning också av den ganska utförliga lagstiftningen om fastighetsköp i 4 kap. jordabalken. Mäklarens roll blev dock inte närmare belyst i samband med dessa reglers tillkomst. Jordabalkens regler trädde i kraft den 1 januari 1972, men för förvärv av fast egendom som skett dessförinnan gäller fortfarande äldre rätt (20 § lagen, 1970:995, om införande av nya jordabalken).

I svensk juridisk doktrin har fastighetsmäklarens civilrättsliga

ställning inte blivit särskilt behandlad i någon större juridisk framställning. En hel del artiklar och uttalanden i ämnet finns dock. Här kan nämnas Martin Fehrs uppsats Mäklarens rättsliga ställning i SvJT 1925 s. 89 ff, Nils Beckmans översikter av rättspraxis ang. mäklarprovision i SvJT 1943 s. 119 ff och 1970 s. 605 ff, Knut Rodhes översikter av rättspraxis avseende förmögenhetsrätt i SvJT 1946 s. 26, 1951 s. 581, 1961 s. 245, 1968 s. 177 och 1979 s. 577, vilka innehåller synpunkter på en del rättsfall om fastighetsmäklare, samt vissa partier i Hugo Tibergs bok Mellanmansrätt, 5 uppl. 1977, särskilt s. 17 f och 100 ff, och avsnittet Sysslomansavtal i Bertil Bengtssons arbete Särskilda avtalstyper I, 2 uppl. 1976 s. 149 ff.[1] Av betydande värde också för svensk rätts del är den litteratur som föreligger i grannländerna, främst Sjur Breaekhus, Maeglerens rettslige stilling, 1946, Jep Lauesen Frost, Ejendomsmaeglerens och Ejendomshandlerens Retlige Stilling, 1964, och Thomas Wilhelmsson, Avtal om fastighetsförmedling, 1979.

Av betydelse för bestämningen av rättsläget är även vad som anses vara god sed i fastighetsmäklarbranschen. Här ger bl.a. etiska regler och handelskamrarnas och den särskilda besvärsnämndens praxis i auktorisationsärenden viss ledning.

Det står dock klart att rättsläget när det gäller fastighetsmäklares rättsliga ställning många gånger är oklart och att slutsatser om det får dras med stor försiktighet, eftersom vägledande rättspraxis i utsträckning saknas.

5.1.2 Avtalstyp

En grundläggande fråga är om man bör se fastighetsmäklaruppdraget som en egen avtalstyp eller om det kan inordnas under någon annan typ av avtal som innefattar utnyttjande av mellanmän.

Kommittén har härvid begränsat sig till att bedöma situationen såvitt gäller fastighetsmäklare och har ej tagit upp andra kategorier av mäklare såsom börsmäklare, skeppsmäklare och varumäklare. Såsom framgått av kap. 2 har visserligen också i Sverige historiskt sett andra typer av mäklare än fastighetsmäklare haft grundläggande betydelse för utvecklingen av mäklarinstitutet. Av kap. 3 har vidare framgått att man t.ex. i tysk rätt ser mäklarinstitutet som en helhet, inom vilket man sedan gör en uppdelning mellan olika mäklarkategorier. Ett liknande betraktelsesätt har också anlagts i den juridiska doktrinen, t.ex. av Braekhus i hans avhandling i ämnet. Kommittén har dock gjort den bedömningen att sambandet mellan de olika mäklarkategorierna i våra dagars Sverige är svagt. Börsmäklare och skeppsmäklare arbetar, var för sig, under väsentligt andra förhållanden än fastighetsmäklare. Andra kategorier av mäklare, t.ex. olika slag av varumäklare, har starkt minskat i betydelse. I vissa fall ingår förmedlingsverksamhet numera som ett led i olika slag av konsultverksamhet med en i övrigt bredare uppläggning. Då härtill kommer att fastighetsmäklares verksamhet har ett starkt

[1] Bengtsson, s. 149 not 3, ser i sin framställning inte mäklaren som sysloman men menar att arbetsuppgifterna är mycket likartade.

samband med fastighetsmarknadens särskilda förhållanden och den lagstiftning som där gäller, har kommittén funnit naturligt att begränsa sin undersökning också i fråga om gällande rätt till förhållandena på fastighetsmäklarområdet.

I det civilrättsliga systemet kan man urskilja olika slag av mellanmän,[2] dvs. personer med uppgift att rättshandla på uppdrag av en huvudman. Ett sådan uppdrag behöver dock inte vara uttryckligt utan kan ha sin grund i s.k. konkludent handlande.

Den enklaste formen av mellanled är *budet.* Ett bud har endast att överbringa ett meddelande och brukar därför inte betecknas som en mellanman. Regler om meddelanden genom bud ges i 32 § andra stycket avtalslagen. Avsändaren blir inte bunden av ett meddelande som förvanskats under överföring genom ett bud, även om mottagaren är i god tro.

Till skillnad från budet har en *fullmäktig* behörighet att ingå avtal för sin huvudmans räkning. Partsbindningen inträder redan då fullmäktigen tar emot en accept från motparten. Regler om fullmakt ges i 2 kap. avtalslagen.

Bland andra typer av mellanmän kan nämnas *kommissionär, handelsagent och handelsresande.* Vad som utmärker dessa kategorier framgår av de särskilda reglerna härom i kommissionslagen. Vidare kan som exempel på olika typer av mellanmän nämnas *speditörer, skeppsklarerare och bulvaner.*

Frågan om fastighetsmäklare och andra mäklare bör ses som en självständig typ av mellanmän eller kan inordnas under en annan mellanmansrättslig kategori har ägnats stor uppmärksamhet i äldre nordisk doktrin. Vid en bedömning av denna diskussion bör dock observeras att den i vart fall delvis torde ha utgått från andra faktiska förhållanden än dem som typiskt sett numera karakteriserar fastighetsmäklarens uppgifter. Grundläggande för de slutsatser som dragits i diskussionen har framför allt varit den ställning man tagit till frågan om mäklare har fullmakt att träffa avslut för huvudmannens räkning eller endast är att se som ett bud[3]

Belysande är Fehrs uttalande från år 1925, att det i svensk lagstiftning inte ges någon klarhet i frågan om mäklaren är ett bud, ett oreflekterande bindeled emellan de avtalande, en uppdragstagare, en fullmäktig, en kommissionär eller en handelsagent. I verkligheten, menar Fehr, har mäklarverksamheten drag som återfinns i de olika nämnda rättsinstituten utan att dock mäklarens ställning kan sägas ens i huvudsak täckas av någotdera. Enligt Fehr är det tvärtom fråga om ett särskilt rättsinstitut, "som på grund av sin vikt väl förtjänar att utredas".[4]

[2] En jämförelse mellan olika typer av mellanmän finns hos Tiberg s. 11 ff och 105 ff.

[3] Se Braekhus s. 289 ff med hänv.

[4] Fehr s. 89, jfr dock Hasselrot s. 129, som inte anser det påkallat att behandla mäklarförhållandet som ett särskilt rättsinstitut.

Tiberg behandlar mäklaren som en särskild kategori av mellanmän.[5] Han framhåller att mäklarens främsta uppgift är att föra parterna samman men att han därutöver brukar spela en betydelsefull roll särskilt som förhandlare. Någon fullmakt att sluta avtal för huvudmannens räkning har emellertid mäklaren normalt inte; han är alltså vanligen inte en fullmäktig. Det är dock inte ovanligt att mäklaren fått särskild fullmakt att göra avslut som binder uppdragsgivaren. Handlar mäklaren härvid utåt i eget namn, bör han jämställas med en kommissionär.[6] Härvid är att märka att även fullmakt att sluta avtal om köp, byte eller gåva av fast egendom måste vara skriftlig (27 § andra stycket avtalslagen). Tiberg menar att mäklarens ställning inte kan uttömmande beskrivas genom en hänvisning till den ena eller andra av förekommande mellanmansformer.

Vad som är av intresse från kommitténs utgångspunkter är främst om fastighetsmäklaren såsom rättsfigur har så pass särpräglade uppgifter att det ter sig befogat att föreslå särskild civilrättslig lagstiftning just för detta område.

En primär uppgift för fastighetsmäklaren är att sammanföra parter som har intresse av att sluta avtal med varandra. Denna uppgift kräver i regel egen organisation och kontaktnät. Mäklaren utarbetar i regel också särskild information om fastigheten och ger normalt parterna råd i frågor av juridisk ekonomisk och teknisk art som hänger samman med fastighetsförsäljning och fastighetsköp. Detta aktualiserar särskilda problem om räckvidden av mäklarens ansvar. Mäklaren biträder vidare i regel vid förhandlingar mellan parterna. Han spelar därvid ofta en aktiv roll såsom den som förmedlar upplysningar, argument, bud och motbud. Mäklarens förhandlarroll kan många gånger ge upphov till rättsliga problem. Ofta är det också mäklaren som utformar köpekontraktet och inte sällan biträder mäklaren med anvisningar i finansieringsfrågor. Karakteristiskt för fastighetsmäklarverksamheten är vidare att provision är den dominerade ersättningsformen, något som ger upphov till praktiskt betydelsefulla juridiska frågor om förutsättningarna för att en mäklare skall bli provisionsberättigad. Slutligen kan påpekas att hela verksamheten färgas av att den rör fastighetsmarknaden med där rådande lagregler, finansieringsformer m.m.

Åtskilliga av de moment som här nämnts ter sig tagna var för sig inte speciella just för fastighetsmäklare. I den kombination de brukar förekomma bildar de dock ett speciellt mönster, som framstår som karakteristiskt just för fastighetsmäklarens verksamhet. Fastighetsmäklaruppdraget utgör en särskild typ av immateriell tjänst. Inom kommittén har det därför inte rått tvivel om att fastighetsmäklares verksamhet företer en så hög grad av särprägel att den i Sverige likaväl som i åtskilliga andra länder kan göras till föremål för särskild civilrättslig lagstiftning.

[5] Tiberg s. 16 ff, och 100 ff.
[6] Tiberg s. 65 och 100.

5.2 *Fastighetsmäklaruppdraget*

5.2.1 Allmänt

Syftet med mäklaruppdraget är att uppdragsgivaren genom mäklarens åtgärder skall få sig anvisad en medkontrahent med vilken han därefter kan ingå avtal om förmedlingsobjektet. Vanligen är det säljaren av objektet som lämnar mäklaren ett förmedlingsuppdrag. Inte sällan är det emellertid en blivande köpare som ger mäklaren i uppdrag att efterforska och anvisa säljare av exempelvis ett lämpligt villaobjekt eller att söka åstadkomma överlåtelse av en viss bestämd fastighet till uppdragsgivaren. Uppdragsgivarrollen överensstämmer emellertid inte alltid, såsom senare kommer att visas i ersättningsavsnittet, med vem som skall betala mäklarprovisionen. Sedan åtskilliga decennier anses i Sverige, enligt en fast sedvana, att den som genom överlåtelsen får betalt i pengar skall betala mäklarprovisionen, om inte särskilda omständigheter föranleder annat (NJA 1921 s. 222, 1940 s. 315, 1960 notis A 23, jfr NJA 1939 s. 640). Handelsbruket har således här fått försteg framför hänsynen till vem som anmodat mäklaren att utföra arbetet och som således eljest, enligt den i handelsbalken 18 kap. 5 § angivna principen, skulle ha betalt sin syssloman skäligt arvode för hans arbete och ersättning för hans nödvändiga kostnader.

Avser uppdraget till mäklaren inte att anvisa en medkontrahent — uppdragsgivaren har t.ex. redan en medkontrahent "på hand" — är uppdraget inte att betrakta som ett typiskt mäklaruppdrag utan som ett av mäklaren utfört sysslomannauppdrag. Uppdraget ger inte mäklaren rätt till provision, om inte sådan är särskilt utfäst, utan det skall ersättas enligt de regler som gäller för sysslomannauppdrag (NJA 1958 notis C 160, jfr SvJT 1954 rf s. 50).

Till ett mäklaruppdrag kan — vanligen för viss tid —- knytas en ensamrättsklausul. Ett sådant "ensamrättsuppdrag" anses inte vara ett typiskt mäklaruppdrag (Beckman s. 610). Syftet med det anses vara, att mäklaren så effektivt som möjligt skall arbeta med uppdraget och därvid kunna förlita sig på att någon försäljning inte kommer till stånd genom någon annan så länge uppdraget består. Ensamrättsklausulen innebär i regel, sådan den utvecklats i svensk sedvana och rättspraxis, att uppdragsgivaren ålägger sig att inte under tiden som ensamrättsuppdraget består låta sälja objektet vare sig genom förmedling av annan mäklare eller på annat sätt (se bl.a. SvJT 1921 rf s. 6, 1954 rf s. 50 och 1968 rf s. 59 samt ytterligare av Beckman s. 610 anförda rättsfall).

Orsaken till att fastighetsmäklare vill ha ensamrättsuppdrag är inte sällan att de anser utsikterna till provision vara små, antingen på grund av att objektet är svårsålt eller att konkurrensen med andra mäklare är stor. Ensamrättsuppdraget kan också vara till fördel även för uppdragsgivaren, eftersom mäklaren, om han har ensamrätt, gör en mera helgjuten och engagerad arbetsinsats i förvissning om att inte någon annan mäklare under den för ensamrättsuppdraget överenskomna tiden plötsligt kan styra över affären till en annan köpare och därmed tillskansa sig provisionen. För uppdragsgivaren kan det ibland vara till nackdel att anlita flera mäklare. Det kan ge intryck av att säljaren är tvungen att sälja sin fastighet och därmed leda till en press nedåt på priset.

Ensamrättsavtal är ofta oklara till utformning. Det sägs inte klart att mäklaren

har ensamrätt att förmedla försäljningen utan vanligtvis endast att "uppdraget gäller med ensamrätt t.o.m. den ...." (SvJT 1968 rf. s. 59 i vilket rådhusrättens domskäl innehåller en intressant analys av ensamrättsklausulen med utgångspunkt från den s.k. oklarhetsregeln), mera sällan "med ensamrätt handha försäljningen" (SvJT 1921 rf. s.6) och någon gång "med uteslutande rätt utbjuda" (SvJT 1932 rf. s. 35). I rättspraxis har man ansett sig kunna ogiltigförklara tidsobestämda eller oklara ensamrättsklausuler (se Beckman s. 610 med hänv., Braekhus s. 411 not 178 med hänv. och Frost s. 169 ff med hänv.).

Även om det är klart att mäklaren skall ha ensamrätt kan det ofta vara oklart hur långt ensamrätten sträcker sig. Som ett minimum anses gälla, att uppdragsgivaren inte har rätt att ge andra mäklare samma uppdrag. Mera tveksamt har det i mäklarrätten ansetts vara om en ensamrättsklausul hindrar uppdragsgivaren att själv träffa avtal med en motpart utan förmedling av mäklaren. I engelsk rätt har det sålunda ansetts att en "sole agent" inte har rätt till provision, när uppdragsgivaren säljer själv, men väl om han säljer genom annan (jfr Heymann s. 465). — En rätt för uppdragsgivaren att trots ensamrättsklausulen själv sälja fastigheten, skulle lätt kunna urholka mäklarens möjligheter att erhålla provision, bl.a. av den orsaken att en försäljning genom annan mäklare lätt kan kamoufleras som en uppdragsgivarens egen försäljning. En ensamrättsklausul får därför i princip anses utgöra hinder för uppdragsgivaren att själv sälja fastigheten. I speciella försäljningssituationer har det dock ansetts (bl.a. Braekhus s. 412, jfr Wilhelmsson s. 128 och rådhusrättens domskäl i SvJT 1968 rf s. 59) att man skulle kunna godta att uppdragsgivaren, trots en ensamrättsklausul, sålde själv t.ex. till nära släktingar eller vänner. Det skulle här röra sig om en rimlig utfyllnad av uppdragsavtalet som inte skulle behöva inverka särskilt mycket på mäklarens rätt.

Ensamrätten gäller bara så länge mäklaruppdraget i övrigt är gällande. Om uppdraget anses kunna återkallas när som helst utan någon uppsägningstid, kan mäklarens ensamrätt göras illusorisk. Ett verkligt skydd för sin ensamrätt får mäklaren först när ensamrättsuppdraget görs oåterkalleligt för viss tid. När ett ensamrättsuppdrag enligt detta betraktelsesätt anses återkalleligt, har man i äldre norsk rättspraxis gjort den bedömningen att uppdraget återkallas genom att uppdragsgivaren själv säljer direkt till en köpare och att det är likgiltigt om mäklaren får besked om återkallelsen före eller efter försäljningen (Braekhus s. 413 och not 183 m. hänv.). Andra författare (bland dem Heymann s. 465) har ansett att ensamrättsavtalet normalt innefattar att uppdragsgivaren under uppdragets giltighetstid gett avkall på sin rätt att återkalla uppdraget.

Om uppdragsgivaren ingår ett försäljningsavtal under ensamrättsuppdragets bestånd betyder detta inte att avtalet blir ogiltigt. Däremot blir uppdragsgivaren i allmänhet skyldig att ersätta mäklaren dennes skada. I regel är skadan lika med det utfästa provisionsbeloppet. Skadan kan ibland vara mindre än provisionen. Det kan exempelvis ha varit utsiktslöst för mäklaren att få ett avtal till stånd. Skadan är då lika med noll. I andra fall skulle möjligheterna till en lyckad förmedling kanske anses vara sådana att en reducerad provision borde utgå. Vad som här också kan påverka bedömningen av skadans storlek är om mäklaren varit tillräckligt verksam för att ha chans att få ett avtal till stånd. Har han försummat den vid ensamrättsuppdragen gällande arbetsplikten (se härom Braekhus s. 218 ff, Frost s. 65 och Wilhelmsson s. 194 ff), anses hans provision kunna minskas på grund av pliktförsummelse och hans skada härigenom bli lägre.

Har uppdragsgivaren lyckats sälja sin fastighet talar detta emellertid för att även mäklaren skulle ha kunnat genomföra en förmedling. Denna presumtion har det ibland ansetts att det åligger uppdragsgivaren att bryta (Braekhus s. 414 m. hänv.). I andra fall åter har det ansetts att mäklaren skulle bevisa att han hade kunnat skaffa sig en brukbar motpart (Heymann s. 466 ff). En presumtion av

angivet slag medför att en mäklare med ensamrätt i regel kan kräva provision om ett avtal ingås under tiden för ensamrättens bestånd. Rättstekniskt kan det tyckas vara en lämplig regel, som onödiggör diskussion om orsakssammanhanget mellan mäklarens åtgärder och avtalets ingående. Diskussionen om orsakssammanhang går dock inte att undvika i det fall då uppdragsgivaren sålt till någon speciell förbindelse som inte mäklaren skulle haft möjlighet att förmedla avtal med. Än större betydelse får orsakssammanhanget, när avtal ingås efter det ensamrätts-uppdraget har upphört. Härvid gäller att mäklaren bara har rätt till provision, när avtalet direkt eller indirekt är en följd av hans verksamhet under uppdragstiden. Det är i sådana sammanhang som bedömningen av en eventuell skada på grund av brott mot en ensamrättsöverenskommelse är speciellt vansklig och också därvid som mäklarna på olika sätt sökt genom avtalsklausuler gardera sin rätt till provision.

Vid oklarhet om mäklaruppdragets innehåll åligger det i första hand mäklaren att visa vad som överenskommits med uppdragsgivaren.

5.2.2 Uppdragets ingående

Ett mäklaruppdrag kan ingås formlöst.[7] Det är emellertid i mäklarbranschen vanligt förekommande att ett skriftligt uppdragsavtal upprättas eller att ett muntligt lämnat uppdrag därefter skriftligen bekräftas av mäklaren. Särskilt gäller detta ensamrättsuppdragen, där det med hänsyn till de särskilda rättsverkningar som är förknippade med uppdraget ligger i mäklarens eget intresse att kunna visa att uppdraget försetts med en ensamrättsklausul.

I svensk rätt[8] gäller att det för att ett provisionsuppdrag skall föreligga fordras, att mäklarprovision avtalats eller att sådan måste anses förutsatt. Det sistnämnda är fallet, när uppdrag lämnats till någon som yrkesmässigt bedriver förmedlingsverksamhet. I ett sådant fall föreligger skyldighet att betala provision, även om sådan inte avtalats. Det är emellertid mäklaren som har bevisbördan för att ett uppdrag lämnats. Kan mäklaren inte styrka detta har han inte rätt till provision. Ett mäklaruppdrag har emellertid i praxis[9] ansetts kunna uppkomma redan i och med att en part lämnar någon som han vet är yrkesmässig mäklare jakande svar på en fråga, om parten vill att mäklaren skall anvisa honom en medkontrahent.

Även enligt dansk rätt kan ett uppdragsavtal ('kommissionsaftale') med mäklaren ingås formlöst.[10] Det kan ske muntligt eller t.o.m. stillatigande på så sätt att uppdragsgivarens eller mäklarens uppträdande eller omständigheterna i övrigt skapar tillräckligt underlag för att fastslå, att fastigheten måste anses lämnad i 'kommission'. Det bör dock här påpekas, att det hör till god sed i danska mäklarförhållanden att såvitt möjligt bara förmedla objekt på grundval av "en tidsbegraenset skriftlig kommissionsaftale der skal indeholde det betingede salaer,

[7] Jfr diskussionen härom i samband med behandlingen av motioner till 1961 års riksdag, andra lagutskottets utlåtande 1961 nr 62.
[8] Beckman s. 607 m. hänv.
[9] NJA 1935 s. 707 och 1940 s. 315.
[10] Frost s. 84.

eventuelt arbejdsvederlag samt et maksimeret beløb for daekning af omkostninger".[11]

I det danska rättsfallet UfR 1977 s. 939 (jfr NJA 1940 s. 315 ovan) var frågan om mäklaren hade fått något uppdrag av säljaren. Sedan arkitekten Granell hade observerat att fastighetsmäklaren Samsig genom annonser i dagspressen sökte hus i prisklassen en à två miljoner kr. till en klient, överenskom Granell med Samsig om ett sammanträffande på Granells fastighet den 4 januari 1974. Samsig fick ta del av handlingar rörande fastigheten och utarbetade en "salgsopstilling" för den (jfr D Bkg § 5). Den 6 januari annonserade Samsig ut fastigheten och med anledning av annonsen anmälde sig en direktör Levin som spekulant. Den 9 januari visade Samsig Levin fastigheten, utan att dock några förhandlingar om försäljning kom till stånd. Samsig fortsatte att annonsera ut fastigheten till i början av februari, då han fick motta ett brev från Granell som bad honom att omedelbart inställa sitt försäljningsarbete, eftersom ingen av de spekulanter han angett i den annons Granell blivit intresserad av var "til stede". Samsig hörde inte vidare av Granell och fick heller inte betalt, när han krävde denne på annonskostnader. När Samsig en tid senare passerade fastigheten, kunde han konstatera att Levin hade flyttat in. — Samsig yrkade i målet förpliktande för Granell att utge provision enligt föreskriven taxa samt ersättning för annonskostnader m.m. Samsig åberopade till stöd för sitt yrkande, att omständigheterna i saken, framför allt brevet från Granell i början av februari, gav vid handen att Granell i vart fall "stiltiende" hade gett honom försäljningsuppdrag som berättigade honom till provision. Att han inte hade medverkat vid avslutandet av affären med Levin kunde enligt Samsigs mening inte tillmätas någon betydelse, eftersom han orättmätigt hade hållits utanför säljarens förhandlingar med köparen. — Granell bestred att han lämnat något försäljningsuppdrag och åberopade att han kommit i kontakt med Samsig genom dennes annons, i vilken Samsig oriktigt gav sken av att uppträda som mellanman för en person som önskade köpa en fastighet sådan som Granells. När Samsig sedan infann sig med Levin, visade det sig att denne inte var villig att köpa fastigheten och Samsig hade inte fått något uppdrag att återuppta förhandlingarna med Levin. Under alla omständigheter, hävdade Granell, hade Samsigs verksamhet varit så ringa, att han inte rimligtvis kunde tillerkännas full provision. — Østre Landsret uttalade i sin dom, att man fick utgå från att Granell vid sin första hänvändelse till Samsig inte önskade lämna något försäljningsuppdrag till denne, utan i stället räknade med att Samsig, i överensstämmelse med innehållet i sin annonsering, uppträdde som mellanman för en klient som var intresserad av att förvärva en fastighet i angiven prisklass. Rätten konstaterade, att Samsig inte infunnit sig med en sådan klient och att det måste antas att Granell under de fortsatta förhandlingarna med Samsig, som underlät att upprätta ett skriftligt uppdragsavtal, bifallit att Samsig därefter försökte skaffa en köpare till fastigheten. Eftersom detta lyckades, hade Samsig rätt till provision, även om hans insats bara kom att omfatta inledningen till den avslutande affären. Med hänsyn till omständigheterna tillerkände rätten Samsig provision med en tredjedel av taxebeloppet samt ersättning för annonskostnaderna. — Samsig överklagade målet till Højesteret med yrkande om full provision. En domare i Højesteret ville fastställa landsrettens dom men majoriteten biföll Samsigs yrkande med följande domskäl:

"Efter de fremkomne oplysninger, herunder om de vanskeligheder, som hidtil

[11] Saerlige regler 1.

havde vaeret forbundet med at finde en køber til den omhandlede ejendom, findes det under forhandlingerne mellem parterne den 4. januar 1974 at måtte have stået indstaevnte klart, at appellanten, der mod hans forventning ikke straks mødte med en køber, ikke kunne antages at ville påtage sig et salgsarbejde, medmindre han foruden daekning af sine annonceudgifter kunne oppebaere maeglersalaer, såfremt det lykkedes ham at finde en køber. Selvom appellanten — også på grund af den usikkerhed vedrørende salaerspørgsmålet, som hans annonce var egnet til att fremkalde — burde have sørget for oprettelse af en skriftlig kommissionsaftale, findes det at måtte laegges til grund, at appellanten efter den 4. januar 1974 har haft ejendommen i kommission, og at der herefter tilkommer ham vederlag efter de saedvanlige for ejendomsmaeglere gaeldende regler. Da appellanten blev holdt udenfor de forhandlinger, der førte til salget til den af ham fremskaffede køber, finder disse dommere ikke, at der er grundlag for at nedsaette salaeret som følge af det begraensede omfang af appellantens medvirken, og de stemmer derfor for at tage appellantens påstand til følge."

Frågan huruvida ett uppdragsavtal med mäklaren föreligger eller ej kan vara svår att avgöra. Den är emellertid av väsentlig betydelse, eftersom själva uppdraget är ett av de moment som ligger till grund för provisionsansvaret. I norsk och finsk lagstiftning har man funnit anledning att föreskriva särskild form för mäklaruppdragens ingående.

I den norska mäklarlagen (§ 11.3 jfr § 1.3) definieras "megleropdraget" som ett skriftligt bemyndigande eller ett i rekommenderat brev stadfäst muntligt bemyndigande att arbeta med försäljning eller köp (hyra) av fast egendom. Vidare föreskrivs att uppdraget skall dateras och utskrivas i två exemplar på formulär som är godkänt av handelsdepartementet. I uppdraget skall anges vad som avtalats om pris, kontantbelopp och gottgörelse till mäklaren för hans arbete och utlägg. Det skriftliga uppdragsavtalet skall undertecknas av uppdragsgivaren. Har uppdragsgivaren fått en skriftlig stadfästelse på ett muntligt uppdrag, skall han underteckna och skicka tillbaka den. Om formföreskrifterna inte följs blir mäklaren straffansvarig och kan i vissa fall gå miste om sin provision.[12] Även i norska regler för god mäklarsed [13] understryks formkravet: "Oppdrag som en klient ikke vil gi skriftlig, bør medlemmet ikke påta seg."

I den finska mäklarförordningen (16 §) stadgas att mottagande av förmedlingsuppdrag skall ske skriftligt. Vidare föreskrivs, att uppdragskontraktet skall uppgöras i två exemplar, det ena för uppdragsgivaren och det andra för förmedlaren. Kontraktet skall dateras och bör undertecknas av bägge kontrahenterna. Jämte de uppgifter genom vilka uppdraget individualiseras skall anges uppdragets giltighetstid, eventuell uppsägningstid och fastighetsförmedlarens arvode. Den finska formföreskriften betraktas emellertid endast som en straff- och näringsrättsligt sanktionerad bestämmelse. En mäklare kan alltså grunda ett provisionskrav på ett uppdragsavtal som inte uppfyller formföreskrifterna. Emellertid torde man till följd av det uppställda formkravet ställa relativt stränga fordringar på den bevisning

[12] Braekhus s. 150.
[13] Etiska regler § 5.

mäklaren har att prestera för att visa att ett muntligt uppdragsavtal ingåtts. En mäklare som inte följt sin straffsanktionerade förpliktelse att upprätta ett uppdragskontrakt i skriftlig form, något som ålagts honom bl.a. för att minska eventuella meningsskiljaktigheter beträffande tolkningen av uppdragen, förtjänar inte något starkt skydd mot oriktiga invändningar från uppdragsgivaren hävdar Wilhelmsson[14] i polemik mot Saxén,[15] som gjort gällande, att uppdragsgivarens invändning om att andra villkor än de sedvanliga avtalats i regel inte bör vinna tilltro utan att särskilda omständigheter ger stöd för invändningen. Mäklaren bör således även i fall då han kräver provision som är sedvanlig i branschen prestera någon bevisning för att uppdragsgivaren utfäst sig att utge en sådan provison, om denna påstår att avtal träffats om ett lägre belopp.

Inte heller för ingående av ensamrättsavtal finns i den danska mäklarlagstiftningen något formkrav. För att en mäklare skall kunna tillförsäkra sig full eller partiell provision — och inte bara en skadeståndsrätt enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer — måste emellertid uppdraget vara tidsbegränsat till högst sex månader (DBkg § 7 stk 2). Vidare krävs att överlåtelseavtalet kommit till stånd inom den avtalade tidsfristen. Nu nämnda bestämmelse innebär i praktiken ett krav på nöjaktigt utformade skriftliga arvodesavtal, "salaerbeviser".

I den finska mäklarförordningen sägs ingenting om ensamrättsuppdrag. Däremot har mäklarna i avtalspraxis[16] tillförsäkrat sig ensamrätt att inom uppdragstiden sälja den egendom som uppdraget omfattar. I de formulär som fastställts av det finska fastighetsmäklareförbundet anges, att mäklaren får "ensamrätten att förmedla" eller "ensamförsäljningsrätten till" den egendom uppdraget omfattar. Dessutom uttalas i förbundets moralkodex (§ 10) att förmedlaren bör sträva efter ensamrättsavtal för att hindra splittring och oklarhet vid utbudet och för att tillförsäkra uppdragsgivaren en bättre service.

I Norge gör man inte som i övriga nu aktuella nordiska länder en klar åtskillnad mellan "ordinära" mäklaruppdrag och ensamrättsuppdrag. Det norska mäklaruppdraget har inslag av ensamrättsuppdrag såtillvida att det under vissa i lagen angivna betingelser ger mäklaren rätt till provision, utan att han på något sätt inverkat på parternas beslut att sluta avtal med varandra. Man kan påstå, att det norska mäklaruppdraget i princip utesluter konkurrens mellan olika mäklare under en och samma tidsperiod.

[14] s. 69.
[15] s.8. Jfr Beckman s. 608.
[16] Wilhelmsson s. 125.

5.2.3 Uppdragets varaktighet

Om avtal har träffats om mäklaruppdragets varaktighet, gäller naturligtvis detta.

Det vanliga mäklaruppdraget ingås emellertid ofta utan att därvid träffas någon överenskommelse om för hur lång tid det gäller. Det varar i regel tills förmedlingsobjektet avyttrats och oberoende av genom vems förmedling avyttringen ägt rum. Uppdragsgivaren kan utan kostnad lämna samma uppdrag till flera mäklare. Det typiska för mäklaruppdraget är ju att endast den av mäklarna får provision som har anvisat den spekulant med vilken uppdragsgivaren sedermera ingår avtal. Skulle uppdragsgivaren själv lyckas finna en köpare, kan detta innebära, att ingen av de anlitade mäklarna får provision.

Mäklaruppdragsförhållandet upphör således när uppdraget slutförts. Denna ståndpunkt innebär, att ett uppdragsavtal kan bestå under lång tid och att en anvisning, som lämnas långt efter uppdragets mottagande eller som först efter avsevärd tid leder till avtal, medför rätt till provision för mäklaren. En sådan konsekvens får dock anses rimlig. Parterna skulle ju annars kunna uppskjuta den formella bekräftelsen på avtalet i syfte att undgå provisionskrav. I åtskilliga rättfall har mäklaren således tillerkänts provision trots att han inte medverkat vid avtalsslutet. Ett långt uppehåll mellan uppdragets mottagande och anvisning eller mellan anvisning och avtal kan emellertid försvaga orsakssammanhanget mellan mäklarens verksamhet och det ingångna avtalet och på det sättet föranleda att mäklaren går miste om sin rätt till provision.[17] Men eljest finns inte fog att påstå, att ett mäklaruppdrag, när inget annat avtalats, upphör att gälla efter viss tid. Däremot kan det ibland bli så att orsakssammanhang mellan anvisningen och det ingångna avtalet på grund av tidsfaktorn och andra omständigheter i förening inte anses föreligga, jfr Beckman s. 614 med utgången i de senare rättsfallen NJA 1975 s. 748 och 1981 s. 259.

Den danska mäklarlagstiftningen påbjuder inte att ett mäklaruppdrag skall vara tidsbestämt annat än i de fall mäklaren vill betinga sig provision även om avtal kommer till stånd utan mäklarens medverkan (DBkg. § 7 stk 2), således ett slags ensamrättsavtal. I sådana fall skall uppdraget vara begränsat till högst sex månader. De formulär för "Kommissionsaftale vedrørende fast ejendom" som är utgivna av Dansk Ejendomsmaeglerforening är utformade som ensamrättsuppdrag för en tid av sex månader med rätt till skriftlig uppsägning med en månads varsel.

Enligt norsk rätt (NEL § 11.4) gäller att uppdragstiden är sex månader om inte annat är avtalat i det skriftliga uppdragsformuläret.

Den finska mäklarförordningen (16 §) kräver att uppdragets giltighetstid anges i uppdragskontraktet. Som tidigare påpekats innebär emellertid inte en avvikelse från denna bestämmelse, att uppdragsavtalet blir ogiltigt. Ett icke tidsbestämt förmedlingsavtal är alltså gällande. I äldre finsk rättspraxis, före förbudet mot tidsobestämda mäklaruppdrag, har man accepterat mycket långa tidsperioder för

[17] Fehr s. 104 och Beckman s. 614.

uppdragsavtalets giltighet. Senare uttalanden talar emellertid för att man nu har en annan och mer nyanserad syn på frågan. Enligt Saxén[18] bör således mäklaruppdraget anses ha upphört, om lång tid förflutit och mäklaren och uppdragsgivaren under tiden inte alls haft kontakt med varandra angående uppdraget. Wilhelmsson anser[19] att frågan om varaktigheten av tidsobestämda mäklaruppdrag inte kan avgöras generellt utan måste bedömas från fall till fall och med utgångspunkt även från uppdragets innehåll i övrigt. Det kan inte vara acceptabelt menar han, att ett uppdrag kan ges mångårig giltighet genom att formuleras i strid mot en uttrycklig bestämmelse i lagstiftningen. Beträffande vanliga mäklaruppdrag hänvisar Wilhelmsson till en "helhetsbedömning in casu så att avtal, till vilkas tillkomst förmedlaren bidragit på ett väsentligt sätt, bör ge rätt till provision under en längre period än avtal, för vilka förmedlarens insats varit av mindre betydelse". Skulle mäklaren kräva provision med hänvisning enbart till en ensamrätt enligt uppdraget, är det enligt samme författare uppenbart, att avtalstiden måste underkastas en sträng begränsning.

I detta sammanhang kan nämnas, att det finska mäklarförbundet har rekommenderat sina medlemmar att inte godta kortare uppdragstid än en månad vid förmedling av bostads- och affärslägenheter och tre månader vid förmedling av fastigheter. Beroende på marknadsläget sätts uppdragstiderna för de förstnämnda objekten ofta till mellan en och tre månader och för fastigheter och mera krävande objekt till mellan sex och tolv månader.

Ett tidsbestämt mäklaruppdrag kan *förlängas* genom särskild överenskommelse eller genom "tyst samtycke", s.k. konkludent handlande mellan uppdragsgivare och mäklare. I svensk mäklarpraxis förefaller det inte vara så ofta förekommande, att mäklaruppdrag som inte innehåller ensamrättsklausul är tidsbegränsade (jfr avsnitt 5.2.4 om återkallande av uppdrag). De varar som tidigare beskrivits till dess förmedlingsobjektet sålts. Ensamrättsuppdragen däremot brukar inte sällan tidsbegränsas för att inte lägga för tung börda på uppdragsgivaren. Någon begränsning finns f.n. inte vare sig av rätten att förlänga vanliga mäklaruppdrag eller ensamrättsuppdrag. Såsom framgår av rättspraxis[20] har emellertid rättsverkningarna av ett ensamrättsuppdrag utan tidsbegränsning ansetts kunna sättas ur spel såsom otillbörliga. En uppdragsgivare som efter utgången av den avtalade uppdragstiden medvetet låter mäklaren forsätta med försöken att skaffa en medkontrahent och som står i kontakt med mäklaren utan att antyda att tiden för (det vanliga) uppdraget löpt ut, får ofta anses ha samtyckt till en förlängning av detta. Saxen[21] anser för finsk rätts del att det får avgöras genom en tolkning i det enskilda fallet, om uppdragsgivaren genom sitt tysta samtycke har gått med på att förnya löftet om provision eller om han endast konkludent samtyckt till att mäklaren inte blir utan ersättning, om hans vidare arbete leder till resultat, eller om ett löfte om

[18] S. 29.
[19] S. 130.
[20] Beckman s. 610, jfr numera 36 § avtalslagen.
[21] S. 33.

ersättning överhuvud inte kan sägas föreligga från uppdragsgivarens sida.

I dansk rätt är som tidigare påpekats i vart fall ensamrättsuppdragen tidsbegränsade till högst sex månader. Förlängningsklausuler synes inte förekomma i uppdragsformulären. Däremot förbehåller sig mäklaren rätt till provision om förmedlingsobjektet efter uppdragstidens utgång säljs till någon som mäklaren direkt eller indirekt anvisat under uppdragstiden.

De norska mäklaruppdragen, som till viss del är legala ensamrättsuppdrag, kan successivt förlängas genom att nytt uppdrag[22] lämnas för sex månader åt gången.

I Finland kräver mäklarförordningen (16 §) att uppdragets giltighetstid skall anges. Detta har föranlett att mäklaruppdragen kompletteras med förlängningsklausuler för att de skall framstå som tidsbestämda, t.ex. "Detta kontrakt är gällande i ... månader och därefter ... månader åt gången om det inte skriftligen sägs upp senast tio (10) dagar före utgången av löpande avtalsperiod."

Det i Finland tillämpade systemet med förlängningsklausuler i uppdragsavtalen (standardavtal) har kritiserats. Eftersom regeln i mäklarförordningen att giltighetstiden för mäklaruppdraget skall anges åberopas som argument för att tidsobestämda mäklaruppdrag från konsumentsynpunkt inte bör vara tillåtna, är det uppenbart att man av samma skäl inte heller bör acceptera en obegränsad giltighet av klausuler som automatiskt förlänger uppdraget. Förlängningsklausuler bör också i enlighet med allmänna standardavtalsrättsliga principer kunna åsidosättas, om de är överranskande och tyngande för uppdragsgivaren. Så har även skett i finsk rättspraxis.[23]

5.2.4 Uppdragets återkallande

Oberoende av om ett mäklaruppdrag är tidsbegränsat genom överenskommelse härom eller gäller tills vidare utan någon bestämd tidpunkt för avtalets upphörande kan det bringas att upphöra i förtid genom återkallelse. Det kan också upphöra på grund av mellankommande händelser som berör mäklaren eller uppdragsgivaren. I sistnämnda situationer är rättsläget dock oklart. För ensamrättsuppdragen slutligen gäller speciella förutsättningar i fråga om återkallelse.

För svensk rätts del gäller att sedvanliga mäklaruppdrag kan återkallas men att detta i regel inte kan ske efter det att mäklaren lämnat anvisning på en medkontrahent.[24] Förhållandet synes vara detsamma i dansk och finsk rätt[25] utan att det dock kommit till uttryck i lagreglerna

[22] NEL § 11.4, jfr Braekhus s. 155.
[23] Wilhelmsson s. 135.
[24] Fehr s. 103, Beckman s. 613 och 618.
[25] Frost s. 173 och Wilhelmsson s. 133 m. hänv.

där. Det brukar påpekas att detta härleds ur principen att man skall kunna anlita flera mäklare och bara behöva betala den som anvisar en medkontrahent, men att uppdragsgivaren å andra sidan inte genom att utnyttja rätten att när som helst återkalla uppdraget skall kunna undandra mäklaren den rätt till provision som mäklaren redan gjort sig förtjänt av. Något skäl för återkallelsen behöver uppdragsgivaren inte ange. En anledning att upplösa uppdragsförhållandet kan vara, att han inte är nöjd med eller inte hyser tillräckligt förtroende för den anlitade mäklaren och därför önskar vända sig till någon annan mäklare eller sköta förmedlingen själv. För detta ändamål behöver uppdragsgivaren dock inte återkalla den först anlitade mäklarens uppdrag. I de vanliga mäklaruppdragen utan ensamrätt är det ju endast den mäklare som medverkat till försäljningen som får provision. Skulle uppdragsgivaren avyttra objektet på egen hand och utan medverkan av någon av de anlitade mäklarna, är ingen av dem berättigad till vare sig provision eller annan ersättning för arbete och utlägg. Ett annat skäl till att vilja upplösa uppdragsförhållandet kan vara att uppdragsgivaren ångrar sig och inte längre är villig att sälja eller att hans avsikt kanske endast varit att "avlyssna stämningen på marknaden".

Även tidsbegränsade mäklaruppdrag utan ensamrättsklausul — sådana förefaller inte vara vanliga i Sverige — torde när som helst kunna återkallas av uppdragsgivaren. Endast om återkallelserätten begränsats eller helt uteslutits, skulle mäklaren kunna kräva skälig ersättning eller eventuellt provision.[26]

I rättsfallet SvJT 1979 rf s. 58 gällde frågan om en mäklare skulle få ersättning för sina faktiska kostnader, sedan uppdragsgivaren efter mycket kort tid återkallat uppdraget, som inte var tidsbegränsat och inte förenat med ensamrätt. Omständigheterna var följande.

En fastighetssäljare C. hade i början av augusti 1976 uppdragit åt ett mäklarbolag att förmedla försäljning av hans villa. Uppdraget var inte tidsbegränsat och inte förenat med ensamrätt. Efter annonsering och visning av fastigheten den 11 augusti genom mäklarens försorg återkallade C. uppdraget den 17 augusti, utan att mäklaren dessförinnan anvisat honom någon medkontrahent.

Bolaget stämde C. och yrkade gottgörelse för faktiska kostnader med visst belopp. Bolaget åberopade som grund för sin talan, att C. utan fog återkallat uppdraget och detta inom så kort tid att bolaget satts ur stånd att på normalt sätt anvisa köpare.— C. bestred bolagets talan och åberopade att bolaget misslyckats med att anvisa köpare och att inget avtal träffats som ändock berättigade bolaget till ersättning.

Tingsrätten utdömde den yrkade gottgörelsen. Tingsrätten påpekade, att det visserligen enligt allmänna rättsgrundsatser var så att mäklaren inte fick någon ersättning om något avtal inte kom till stånd. För den speciella situationen att uppdragsgivaren återkallade uppdraget utan att mäklaren givit anledning till det

[26] Jfr Saxén s. 34 och Wilhelmsson s. 138.

och därigenom satte mäklaren ur stånd att inom någorlunda rimlig tid fullgöra uppdraget kunde inte, enligt tingsrättens bedömning, gälla sedvanan inom branschen att återkallelse fick ske utan ersättningsskyldighet för uppdragsgivaren. Tingsrätten jämförde med utgången i rättsfallet NJA 1970 s. 122.

Svea hovrätt inhämtade yttrande av Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund (AFR) som i ett yttrande den 3 oktober 1978 anförde bl.a.:

Enligt den sedvana som utvecklats bland de auktoriserade fastighetsmäklarna äger mäklaren inte uttaga någon som helst ersättning av uppdragsgivaren annat än när mäklaren fullföljt sitt uppdrag, dvs. då bindande avtal kommit till stånd mellan uppdragsgivaren och den anvisade medkontrahenten. Det är relativt vanligt att uppdragsgivare vänder sig till flera mäklare och ger dessa förmedlingsuppdrag. Givetvis blir endast den mäklare berättigad till provision som fullföljer uppdraget. Övriga mäklare må ha annonserat, bekostat värderingar, hjälpt till med exploateringsavtal, dvs. haft betydande utlägg i samband med uppdraget. Eftersom de inte genomförde sitt uppdrag blir de inte ersättningsberättigade. Den sedvänja som utvecklats bland mäklare i detta hänseende kommer även till uttryck i förbundets provisionstaxa. Det inträffar t.o.m. att mäklaren anskaffar just den lämplige köparen som säljaren efterfrågat, att mäklaren upprättar kontrakt, ordnar lånefrågor osv. men att säljaren så sent som vid själva kontraktstillfället ångrar sig. Han vill inte längre sälja. Mäklaren blir då varken provisionsberättigad eller berättigad till annan ekonomisk gottgörelse från uppdragsgivaren, såvida inte ett särskilt avtal om detta ingåtts mellan uppdragsgivare och mäklare. Avtal om ersättning för resor, annonser — för den händelse mäklaren inte skulle lyckas fullgöra sitt uppdrag att sälja — är ganska ovanliga. Sådana avtal förekommer i regel endast när det gäller större eller svårsålda objekt. Märker en mäklare att han måste göra ekonomiska insatser utöver sedvanliga kostnader i samband med ett mäklaruppdrag, brukar mäklaren gardera sig genom att av säljaren begära att han får ett skriftligt uppdrag att med ensamrätt försöka sälja fastigheten. I det aktuella fallet har säljaren återkallat det muntliga försäljningsuppdraget endast några dagar efter det att uppdraget lämnades. Mäklaren kan således bedömas inte ha haft en rimlig chans att fullfölja sitt uppdrag. Enligt förbundets uppfattning är det ovidkommande om uppdraget återkallats efter endast några dagar eller om det återkallas efter ett par månader i samband med att färdigt kontraktsförslag föreligger. Den mäklare som inte vill riskera ekonomiska utlägg m.m. i samband med ett sedvanligt uppdrag måste själv gardera sig genom att träffa avtal med sin uppdragsgivare. Anledningen till att mäklaren vanligtvis avstår från att träffa överenskommelse om ersättning för utlägg m.m. för den händelse han ej lyckas fullfölja sitt uppdrag är att uppdragsgivaren ofta ställer sig tveksam till en sådan begäran. Säljaren har kanske vänt sig till flera mäklare, vilket för säljarens del kan innebära att han får dels betala full provision till den mäklare som fullföljt uppdraget och sålt fastigheten, dels ock betala andra mäklare för utlägg för annonser, resor, kostnader för visning, tidsspillan m.m. vilka belopp i vissa fall kan vara svåra för uppdragsgivaren att kontrollera. Ett avsteg från den rådande sedvänjan inom branschen gagnar varken mäklaren eller konsumenten av mäklartjänster.

Med ändring av tingsrättens dom ogillade hovrätten bolagets talan. I domskälen uttalade hovrätten, att det AFR anfört i sitt yttrande överensstämde med vad som kommit till uttryck i doktrin och rättspraxis på ifrågavarande område (jfr Fehr s. 99-100, Beckman s. 618, Cervin, Fastighetsköpet, 1974, s. 17-19 och Tiberg s. 104). Omständigheterna i målet, bl.a. att någon överenskommelse inte fanns om ersättning om avtal inte träffades, gav inte anledning att frångå vad som sålunda gällde.

De norska mäklaruppdragen kan alltid återkallas med 14 dagars varsel.[27] Mäklaren kan alltså inte — om uppsägningstiden iakttagits - göra gällande, att återkallelsen varit obefogad och att han därmed skulle äga rätt till ersättning för den uteblivna provisionen. Dock har mäklaren rätt att erhålla ersättning för utfört arbete och nedlagda kostnader, om man avtalat därom.

I fråga om *ensamrättsuppdragen* däremot gäller i svensk rätt att de inte utan giltig anledning kan återkallas innan den avtalade tiden för ensamrätten gått ut.

I rättsfallet NJA 1970 s. 122 hade sålunda en mäklare fått ensamrätt till ett förmedlingsuppdrag under några månader. Uppdragsgivaren återkallade emellertid uppdraget efter drygt en vecka. En knapp månad därefter sålde uppdragsgivaren de fastigheter som uppdraget avsåg till en person som inte anvisats av mäklaren. Uppdragsgivaren ansåg sig ha rätt att återkalla uppdraget på grund av försumlighet från mäklarens sida. Mäklaren hade nämligen förbundit sig att omedelbart genom annonsering bjuda ut fastigheterna till försäljning. Då detta inte skedde påminde uppdragsgivaren mäklaren härom efter två dagar. Under tiden härefter fram till återkallelsen infördes inte heller någon annons. Uppdragsgivaren sade sig ha varit i en mycket brydsam ekonomisk situation och därför angelägen att snabbt få fastigheterna sålda. Mäklaren bestred att han varit försumlig. Eftersom fastigheterna var så lågt belånade vilket var olägligt ur försäljningssynpunkt, ansåg mäklaren det vara nödvändigt att före annonseringen undersöka möjligheterna att höja belåningen. Denna undersökning blev klar före pingsthelgen, då man planerat visning, men så sent att någon annons inte kunde komma in i tidningarna före pingsthelgen. Högsta domstolen ansåg emellertid, i motsats till underdomstolarna, att uppdragsgivaren inte hade haft rätt att återkalla uppdraget i det aktuella läget och tillerkände mäklaren skadestånd motsvarande provisionen. I domskälen uttalades bl.a. följande:

"Med ensamrätt förenat uppdrag av det slag varom i målet är fråga är att anse som bindande avtal mellan kontrahenterna. Återkallelse av uppdraget får till verkan att avtalet häves. Frågan huruvida i visst fall återkallelse utgör avtalsbrott och på den grund medför skadeståndsskyldighet får avgöras under hänsynstagande till avtalets särskilda natur och på grundval av vad som får anses gälla inom närliggande rättsområden. Särskilt är att märka kommissionslagens bestämmelser om återkallelse av uppdrag som där avses. Vid bedömning från dessa utgångspunkter måste återkallelse, som sker utan giltig anledning, anses som avtalsbrott och bör såsom giltig anledning räknas bl.a. att mäklaren gjort sig skyldig till försummelse, som ej är ringa.

I förevarande fall har Andersson icke styrkt att på bolagets sida förekommit försummelse som utgjort giltig anledning till återkallelsen. Andersson är följaktligen skyldig att utge skadestånd till bolaget. Parterna är ense om skadeståndets belopp."

Även om ett mäklaruppdrag är förenat med ensamrättsklausul eller inskränkning i återkallelserätten torde det kunna återkallas, om mäklaren varit illojal mot uppdragsgivaren eller på annat sätt misskött uppdraget, under förutsättning att det som läggs mäklaren till last inte är av ringa betydelse.[28]

[27] NEL § 11.4, jfr Braekhus s. 156.
[28] Braekhus s. 158 och Wilhelmsson s. 139, jfr Frost s. 172.

5.2.5 Uppdragets upphörande på särskilda grunder

Mäklaruppdraget kan påverkas av mellankommande händelser som gäller mäklaren eller uppdragsgivarens person eller av förhållanden i övrigt.

Om mäklaren dör, försätts i konkurs eller förklaras omyndig kan detta påverka uppdragsförhållandet. Rättsläget är osäkert härvidlag för svensk rätts del. Man får hämta ledning av bestämmelserna om sysslomän och från kommissionslagens regler.[29] Om mäklaren dör torde uppdraget förfalla och hans konkurs eller omyndighet medför sannolikt samma resultat. I vart fall kan man räkna med att uppdragsgivaren i sådana situationer har rätt att omedelbart återkalla uppdraget. Skulle uppdragsgivaren förklaras omyndig eller försättas i konkurstillstånd förfaller sannolikt uppdraget. Om uppdragsgivaren dör är det inte säkert att uppdraget bör anses omedelbart förfallet. Däremot torde dödsboet ha rätt att omedelbart återkalla uppdraget.

I övriga nordiska länder, där mäklarutövningen förutsätter tillstånd, upphör eller återkallas mäklartillståndet om mäklaren förklaras omyndig eller försätts i konkurs. Likaså bortfaller (förfaller) uppdraget om mäklaren dör. - För finsk rätts del uttalar Wilhelmsson[30] såvitt avser uppdragsgivaren, att det är riktigare att påstå att uppdraget i samband med omyndigförklaringen, konkursen eller dödsfallet förlorar vissa men inte alla av sina verkningar. Förmyndaren, konkursförvaltningen eller dödsboet kan sålunde inte fritas från skyldighet att betala provision, om de, t.ex. med utnyttjande av mäklarens tjänster åt dem eller åt uppdragsgivaren, säljer förmedlingsobjektet till en köpare som anvisats av mäklaren.

5.3 *Fastighetsmäklarens skyldigheter vid uppdragets utförande*

5.3.1 Allmänt

För fastighetsmäklare liksom för sysslomän i övrigt gäller vissa *allmänna förpliktelser* grundade på sysslomannauppdragets karaktär av förtroendeförhållande mellan huvudman och syssloman. Det måste sålunda anses ingå i mäklarens allmänna skyldigheter att tillvarata huvudmannen - uppdragsgivarens och hans medkontrahents intresse av en i första hand juridiskt och ekonomiskt välskött fastighetsöverlåtelse som inte i efterhand ger anledning till tvist mellan parterna. (Jfr 18 kap. 1 och 3 §§ handelsbalken samt 7 § kommissionslagen). Eftersom sysslomannen omhänderhar ett ärende, som ibland är av väsentlig betydelse för huvudmannens ekonomi, utan större utsikter för huvudmannen att kunna kontrollera det sätt på vilket hans intressen

[29] Bengtsson s. 156, Rodhe, Lärobok s. 286 och Tiberg s. 29.
[30] S. 140.

tillvaratas, är det motiverat att ställa stränga krav på sysslomannens redlighet och omsorg. Utmärkande för sysslomannaavtalet anses[31] bl.a. vara att huvudmannen på grund av förtroendeförhållandet har en rätt att återkalla uppdraget som går betydligt längre än allmänna regler om uppsägning i förtid av ingångna avtal.

I fastighetsmäklarens omsorgsplikt torde ingå bl.a att inte överskrida sina befogenheter utan i möjligaste mån anpassa sin verksamhet efter uppdragsgivarens och hans medkontrahents uttalade avsikter och önskemål. Liksom vid andra former av yrkesmässig rådgivning är det dock här vanligen sysslomannen som har kunskap och överblick och kan bedöma vilka av parternas krav som är rimliga att driva under förhandenvarande omständigheter, vilket kan komma i konflikt med parternas önskemål.

Det får vidare anses höra till *mäklarens skyldigheter* att söka tillse att uppdragsgivaren får en ekonomiskt vederhäftig medkontrahent, som har möjlighet att fullgöra avtalet. Även om en fastighetsmäklare inte åtar sig någon garanti i detta hänseende, kan det väl tänkas fall då mäklarens kunskap om köparens bristande förmåga att fullfölja köpet medför att mäklaren går miste om sin rätt till provision. Sålunda ogillades på denna grund mäklarens krav på provision i NJA 1910 s. 322. Jämför dock med omständigheterna i NJA 1915 not. A 87, i vilket rättsfall mäklaren visserligen enbart fick ersättning för sitt arbete och inte provision, men där högsta domstolens formulering tyder på att mäklaren borde ha fått provision. I ett hovrättsfall från senare tid, Svea hovrätts dom DT 6:44 den 27 oktober 1980 (HD:s beslut ST 391 den 13 februari 1981, ej prövningstillstånd), godkändes liksom i tingsrätten en mäklares krav på provision, trots att mäklarens försumlighet (felaktigt angiven lägenhetsyta) lett till att säljaren godvilligt gått med på köparens krav att få häva köpet.

Ett annat allmänt åliggande för fastighetsmäklare utgörs av hans redovisningsskyldighet[32] dels för uppdraget som sådant, dvs för hur förmedlingsarbetet framskrider, och dels för egendom eller penningmedel som anförtrotts honom. Praktiskt sett omfattar redovisningsskyldigheten vanligen handpenning som mäklaren kan ha haft medgivande att uppbära.

I de nordiska grannländernas fastighetsmäklarlagstiftningar finns inte några särskilda bestämmelser om att mäklare skall hålla klientmedel avskilda. Däremot finns i det norska mäklarreglementet (§ 11) en föreskrift om att pengar som mäklaren mottagit från klienter skall sättas in på ett särskilt bankkonto som bara kan disponeras av mäklaren själv. I de finska mäklarnas moralkodex (§ 7) anges att förmedlare noga skall dra försorg om att separat och omsorgsfullt handha anförtrodda penningmedel, värdepapper och andra ekonomiska värden. De danska särskilda reglerna för mäklare innehåller (punkt 12) i stället en föreskrift att mäklaren inte får ta emot depositioner till större belopp än som vid

[31] Bengtsson s. 150.
[32] Jfr. Wilhelmsson s. 217.

varje enskilt tillfälle täcks av föreningens skadeståndsfond och övriga dokumenterade säkerheter. I Sverige torde de flesta seriösa mäklare ha ett särskilt klientmedelskonto. I AFR:s utkast till etiska regler uttalas också (del 1 punkt 4), att klientmedel inte får sammanblandas med mäklarens egna medel utan skall sättas in på särskilt klientmedelskonto. Även om det således för fastighetsmäklare inte finns föreskrivet skyldighet att hålla klientmedel avskilda, torde en sådan skyldighet få anses föreligga med hänsyn till mäklaruppdragets beskaffenhet och ändamål.[33] Med skyldigheten att hålla medlen avskilda får vidare anses följa skyldighet för mäklaren att redovisa medlen till uppdragsgivaren. Under nu angivna förhållanden gäller vidare, att vad mäklaren håller avskilt eller omedelbart tillgängligt för att avskiljas för uppdragsgivarens räkning är skyddat mot mäklarens borgenärer enligt 1944 års lag (nr 18) om redovisningsmedel.

Några lagfästa regler som anger vilka speciella skyldigheter som åvilar en fastighetsmäklare vid uppdragets utförande finns f.n. inte i svensk rätt. Inom de olika mäklarorganisationerna och mäklarföretagen har emellertid utarbetats åtgärdslistor[34] som anger mäklarens åligganden vid uppdragets utförande. Åtgärdslistorna överensstämmer rätt väl sinsemellan och får anses vara ett uttryck för vad som tillämpas och anses utgöra god fastighetsmäklarsed bland seriösa yrkesutövare i branschen. De åtgärder som tas med på dylika listor gäller normaluppdraget, vilket innebär att listorna många gånger frångås. Avvikelser från normalförfarandet kan sålunda förekomma beroende på förmedlingsobjektets art och övriga omständigheter. Inte sällan förekommer dessutom att mäklare och uppdragsgivare kommer överens om, att mäklarens insatser skall vara på visst sätt begränsade eller skall utföras på ett visst sätt.

De skyldigheter som för närvarande anses normalt åvila en fastighetsmäklare vid uppdragets utförande kan sägas bestå i utförandet av undersöknings-, informationsoch rådgivningsåtgärder i juridiskt, ekonomiskt och i viss mån byggnadstekniskt hänseende.Åtgärderna utförs under uppdragets inledningsskede huvudsakligen i uppdragsgivarens/säljarens intresse. Så småningom under uppdragets fortsatta utförande utvidgas emellertid mäklarens informationsskyldighet till att omfatta först spekulanterna på förmedlingsobjektet, därefter mera seriösa presumtiva köpare för att till sist avse säljarens slutliga förhandlings- och avtalsmotpart vid försäljningen. Mot denna bakgrund är det naturligt att, så som sker i följande avsnitt, söka beskriva fastighetsmäklarens nuvarande skyldigheter med utgångspunkt från den ordning i vilken förmedlingsåtgärderna utförs vid ett normalt fastighetsmäklaruppdrag.

[33]Jfr Bengtsson s. 163 ff och Walin s. 97 ff.
[34] Ett exempel på åtgärdslista återges i *bilaga 4.*

5.3.2 Information till uppdragsgivaren

Omständigheterna i samband med mäklaruppdragets mottagande skiftar naturligtvis. Mäklarens första åtgärd torde i de flesta fall bestå i en genomgång med den presumtive uppdragsgivaren, antingen denne är säljare eller köpare. Innan mäklaren tar emot uppdraget brukar han redogöra för sina åtaganden vid ett förmedlingsuppdrag av det aktuella slaget och för mäklararvodet. Information till den presumtive uppdragsgivaren om mäklarens åtaganden och priset för mäklartjänsten är av stor betydelse för konsumenten. Innehållet i denna information torde för närvarande variera. De auktoriserade mäklarna har utarbetat en rekommenderande riksprovisionstaxa som de enligt sina stadgar är skyldiga att ha uppsatt på sitt kontor. Det påpekas i texten till taxan att det är av största vikt att mäklaren informerar uppdragsgivare — och vid byten samtliga parter — om den provision som mäklaren betingar sig för uppdraget. Även övriga mäklarorganisationer och mäklarföretag synes numera eftersträva att lämna tydlig information om provisionens storlek. Hur mycket de enskilda mäklarna i och utanför organisationerna följer rekommendationerna är svårt att avgöra. För undvikande av tvister i efterhand söker dock sannolikt de flesta fastighetsmäklare i eget intresse informera om den ersättning de betingar sig.

Att fastighetsmäklarens information om sina åtaganden gentemot den enskilde uppdragsgivaren kan vara bristfällig hänger sannolikt samman med att rätten till provision enligt rättspraxis fortfarande i stort sett är beroende enbart av att mäklaren anvisar den spekulant med vilken uppdragsgivaren slutligen träffar avtal. Mäklaren kan sakna intresse av att i detalj redogöra för åtgärder av servicekaraktär, som i det speciella fallet inte alltid behöver utföras, t.ex. beroende på att försäljningen snabbt kommer till stånd ändå eller på att parterna har sådan sakkunskap att de själva klarar ut dessa förhållanden eller på att överlåtelsen i sig är av mycket enkelt slag.

När mäklaren fått uppdraget ger han vanligen uppdragsgivaren viss rättslig och ekonomisk information. Om säljaren är uppdragsgivare kan informationen bestå i upplysning om gällande bestämmelser om överlåtelse av fast egendom/tomträtt (särskilt om säljarens ansvar enligt jordabalken), om realisationsvinstbestämmelsernas innehåll och betydelse vid det av säljaren tänkta priset och om det pris mäklaren på grundval av besiktning och med hänsyn till övriga omständigheter anser det vara realistiskt att begära. Är köparen uppdragsgivare kan informationen avse upplysning om gällande bestämmelser om överlåtelse av fast egendom/tomträtt (särskilt om köparens undersökningsplikt) och om de faktorer beträffande köparens ekonomiska situation som är av mera väsentlig betydelse för hans möjligheter att klara ett fastighetsköp av avsedd omfattning.

5.3.3 Utredande verksamhet

Innan en fastighetsmäklare kan annonsera ut och påbörja visning av ett förmedlingsobjekt måste han bl.a. genom utredande verksamhet av ofta ganska mångsidigt slag skaffa sig sådan kännedom om förmedlingsobjektet — i det föjande kallat "fastigheten" — att han tillsammans med säljaren kan fastställa ett lämpligt försäljningspris att utgå från i kommande prisdiskussioner. Ett sådan "begärt pris" torde i allmänhet grundas på säljarens önskemål och mäklarens bedömning (värdering) med utgångspunkt från marknadssituationen i stort och på orten samt den okulärbesiktning av fastigheten som mäklaren hunnit vidta.

En besiktning eller en värdering av fastigheten kan ske i olika syften, antingen av mäklaren själv eller av en utomstående person utan intresse av själva överlåtelsen. Sålunda kan en av utomstående person företagen byggnadsteknisk besiktning före försäljningen mera objektivt avgöra fastighetens skick, klarlägga brister i den och reparationsbehov m.m. Antingen en sådan besiktning redan utförts på föranstaltande av säljaren eller bekostas av en presumtiv köpare kan den bidra till att förhindra att köparen drabbas av oförutsedda kostnader och av den anledningen blir benägen till tvist med säljaren.

Teknisk besiktning genom opartisk person före försäljningen blir dock vanligen inte aktuell. Ibland saknar säljaren intresse av att medge en alltför ingående undersökning av fastigheten, om den ändock blir såld, och ibland är efterfrågan så stor att den omsorgsfulle eller tveksamme köparen inte får tid att låta utföra en teknisk besiktning av huset. Ibland åter är det kostnaden som avhåller parterna från att låta utföra en besiktning. För övrigt anser många fastighetsmäklare att de själva har den erfarenheten, att de kan ge säljare och köpare de upplysningar som behövs om fastighetens skick och tekniska utförade.

Besiktning av fastigheten kan också syfta till en värdering av fastigheten, antingen för att få fram det lämpligaste försäljningspris säljaren bör begära med utgångspunkt från realisationsvinstbestämmeser m.m. eller också för att bedöma dess värde som kreditunderlag ("bankvärdering").

För en bankvärdering, dvs. en bedömning av fastighetens värde som kreditobjekt, krävs i de allra flesta fall att en utomstående, specialiserad värderingsman, som är godkänd av kreditgivaren, går igenom fastigheten och med utgångspunkt från särskilda värderingsprinciper uppskattar dess kreditvärde. Specialiserade värderingsmän finns inom flera organisationer och värderingsföretag. På sina håll förekommer det att välrenommerade fastighetsmäklare godtas som "bankvärderingsmän", dock inte i fråga om fastigheter de själva förmedlar.

Värdering genom utomstående opartisk person för att få fram ett lämpligt saluvärde synes inte vara vanligt förekommande. Erfarna mäklare gör vanligen själva en okulärbesiktning av fastigheten och diskuterar sedan, med utgångspunkt från realisationsvinstbestämmelser, kännedom om ortens pris m.m., fram ett lämpligt försäljningspris med säljaren. Ofta har säljaren en bestämd uppfattning om det pris han vill

att mäklaren skall begära i sitt försäljningsarbete.

För att tillgodose informationsbehovet vid visning av objektet för spekulanter och diskussioner med presumtiva köpare tillhandahåller mäklaren i de flesta fall en objektsbeskrivning. Denna innehåller i korthet viktigare data om fastigheten och om pris och betalningsvillkor samt en beräknad boendekostnad vid viss genomsnittlig månadsinkomst eller marginalskatteprocent (boendekostnadskalkyl). I *bilaga 7* finns exempel på formulär för objektsbeskrivning och boendekostnadskalkyl.

Mäklaren påbörjar ofta objektsbeskrivningen redan vid sitt första besök på fastigheten. Beskrivningen, som naturligtvis till innehåll och utformning varierar från objekt till objekt, grundas vanligen både på uppgifter från säljaren och på utredning som mäklaren skaffat in. Vid införskaffande av uppgifter från säljaren använder sig mäklaren ofta av standardiserade formulär, på vilka uppgifter om fastigheten antecknas på grundval av säljarens upplysningar. På formulären brukar då särskilt anges, att uppgifterna har lämnats av säljaren, ibland med tillägget dessutom att beskrivningen är gjord utan mäklarens ansvar.

Fastighetsmäklarens utredande verksamhet inskränker sig emellertid inte till de uppgifter han kan få fram av säljaren eller ur handlingar som denna ställer till förfogande. Med mäklaruppdraget anses bland seriösa fastighetsmäklare följa även åtskillig annan utrednings- och kontrollverksamhet, bl.a.

a) hos *inskrivningsmyndigheten* beträffande lagfarts- och inteckningsförhållanden, servitut, inskrivna nyttjanderätter, anslutning till gemensamhetsanläggningar, utmätningsanteckningar m.m.,

b) hos *kommunala myndigheter m.fl.* beträffande planbestämmelser, bebyggelseföreskrifter, hälsovårdsbestämmelser, förelägganden av skorstensfejare m.m.,

c) hos *andra instanser eller hos säljare* beträffande delaktighet i samfällda nyttigheter, icke inskrivna upplåtelser m.m. samt

d) hos *banker och andra kreditgivare* beträffande lånebilden i fastigheten och möjligheterna för köparen att överta, utöka och nyanskaffa lån.

Mäklarens utredande verksamhet — som sedan ligger till grund för hans information och rådgivning till säljare och köpare — får numera anses vara ett av de viktigaste momenten i mäklartjänsten. Detta moment jämte den hjälp med "pappersexercis" som mäklare utlovar i sin marknadsföring torde vara av avgörande betydelse, när man bestämmer sig för att anlita mäklare vid fastighetsöverlåtelse. Många gånger känner ju varken säljaren eller köpare till var uppgifter av nämnda slag finns att hämta och de anser dessutom ofta att de inte har den tid som erfordras för detta slags efterforsknings- och kontrollarbete.

Mäklarens utredande verksamhet bedrivs på olika sätt allt efter förmedlingsobjektets art och belägenhet och mäklarens egen tidigare kännedom om förhållandena på orten. Lagfarts- och inteckningsförhållanden, servitut m.m. kan för varje fastighet utredas genom kontroll i fastighetsboken, genom telefonförfrågan hos inskrivningsmyndigheten eller genom beställning av gravationsbevis. Plan- och byggnadsfrågor har mäklaren ofta kännedom om genom lokal

erfarenhet. Utredningen härom kräver då inte för varje objekt för sig kontakter med t.ex. byggnadsnämnd. Samma är förhållandet med delaktighet i gemensamhetsanläggningar eller väghållning, allmänna hälsovårdsföreskrifter samt bestämmelser om naturreservat, fornminnen m.m.

5.3.4 Annonsering och visning samt information i samband därmed

Sedan uppdragsgivare och mäklare överenskommit om de pris som skall begäras för fastigheten och sedan mäklaren skaffat in den utredning som erfordras bl.a. för iordningställande av objektsbeskrivning och boendekostnadskalkyl, vidtar mäklarens arbete med utannonsering och visning av fastigheten. Bland spekulanter och presumtiva köpare gäller det sedan för mäklaren att finna den som säljaren - uppdragsgivaren kan betrakta som rätt köpare.

I normalfallet ankommer det på mäklaren att ombesörja utannonseringen av fastigheten. Det är brukligt att mäklare och säljare kommer överens om hur annonseringen skall ske. Annonseringen kan ibland kompletteras med att objektsbeskrivningen skickas ut till exempelvis villaspekulanter som mäklaren sedan tidigare har i sitt register eller som har gett mäklaren i uppdrag att för deras räkning söka efter lämpligt köpeobjekt.

Ett viktigt inslag i mäklarens förmedlingsansträngningar utgör visningen av objektet. Visningen anses numera höra till mäklarens självklara åtaganden i samband med uppdraget. Visningstillfällena ger ju också mäklaren möjligheter att på olika sätt informera spekulanterna, och efter hand, den slutlige köparen.

Både beträffande annonsering och visning av fastigheten gäller att den kan ha mycket olika form och innehåll beroende på objektets art, försäljningsförutsättningarna och ibland på särskilda överenskommelser mellan uppdragsgivare och mäklare.

Vid visning av fastigheten har en eventuell blivande köpare tillfälle att ta del av objektsbeskrivning och boendekostnadskalkyl. Seriösa spekulanter kan få mera ingående upplysningar om fastigheten och om de ekonomiska förutsättningarna för en överlåtelse. För den mer intresserade spekulanten gör mäklaren ofta en individuell kostnadskalkyl, grundad på dennes särskilda inkomst- och förmögenhetsförhållanden. Mäklaren å sin sida har vid visning och genomgång av fastigheten fillfälle att mera i detalj informera en blivande köpare om hans rättigheter och skyldigheter i samband med ett fastighetsköp.

Hur långt fastighetsmäklarens informationsplikt vid marknadsföring[35] av fastigheter sträcker sig är för närvarande osäkert. Rättsfallsmaterial som kan belysa frågan saknas nästan helt. Klart är

[35] Konsumentverket har inom en särskilt tillsatt arbetsgrupp diskuterat olika utkast till riktlinjer för bl.a marknadsföring av fast egendom och av byggnad på annans mark. Riktlinjearbetet avvaktar dock att småhusköpkommittén slutför sitt arbete.

emellertid att seriösa fastighetsmäklare eftersträvar att ge både säljare och köpare all den information som behövs för att tvister och oklarheter mellan dem inte skall behöva uppkomma.

5.3.5 Information och annan hjälp i samband med avtalsslut

Som ett resultat av annonsering och visning av förmedlingsobjektet framträder vanligen en eller ett par av spekulanterna som klart godtagbara och villiga köpare. För mäklaren gäller det då att i samråd med säljaren avgöra vem man slutligen bör överlåta objektet till och att driva förhandlingarna med den blivande köparen. Detta beslut kräver ofta bedömanden av vitt skilda slag. Mäklaren kan genom sin erfarenhet och överblick och sina kontakter med kreditinstitut och myndigheter på olika sätt lämna säljare och köpare råd och hjälp. Även om det för närvarande inte kan räknas som en juridisk skyldighet som följer med mäklaruppdraget, torde de flesta mäklarkunder räkna med att en fastighetsmäklare på olika sätt bistår med bl.a. upprättande av köpehandlingar, information om kontraktets innehåll samt med anskaffande av alla de handlingar som kan erfordras för slutavräkning mellan parterna, t.ex. pantbrev, gravationsbevis, taxeringsbevis, ränte- och lånebesked och övertagandemedgivande från kreditinstitut. Mäklartjänsten har, bl.a. på grund av konkurrensen mellan mäklarna och den marknadsföring av mäklartjänster som därvid bedrivits, kommit att utvecklas från att tidigare ha varit främst en anvisning av medkontrahent till att bli en "pakettjänst" innehållande åtskilliga olika åtaganden som fastighetsmäklare numera anses ha skyldighet att utföra.

Biträde med lagfartsansökan eller inskrivning av tomträtt ligger för närvarande utanför mäklarens skyldigheter enligt uppdraget. Lämnar mäklaren hjälp i sådana avseenden torde den vara att hänföra till serviceåtaganden. Ofta ger fastighetsmäklare råd till parterna hur de bör förfara med anledning av överlåtelsen i sin kommande deklaration. Inte heller sådan information kan mäklaren sägas vara skyldig att utföra inom ramen för sitt mäklaruppdrag.

5.4 *Fastighetsmäklarens skadeståndsansvar*

5.4.1 Allmänt

Enligt allmänna rättsgrundsatser anses[36] i fråga om sysslomän gälla, att de i brist på avtal om motsatsen inte blir skadeståndsskyldiga mot huvudmannen, när de eller deras medhjälpare utan vållande misslyckas att utföra uppdraget på avtalat sätt (jämför bötessanktionen i senare ledet i 18 kap. 4 § handelsbalken: "Är ombudsman av försummelse, eller svek, vållande till skadan; plikte han då, som sagt är."). Däremot anses enligt allmänna rättsprinciper uppsåtliga försummelser och andra illojala förfaranden från sysslomannens sida medföra skyldighet att ersätta därigenom vållad skada (jfr 18 kap. 3 § handelsbalken, vari stadgas skadeståndsskyldighet för sysloman som handlar oredligt eller brukar list mot sin huvudman, och 10 kap. 5 § brottsbalken ang. trolöshet

mot huvudman, enligt vilket lagrum den kan straffas som missbrukar sin förtroendeställning, såsom syssloman eller eljest, till skada för huvudmannen).

Gränsdragningen mellan vållande och icke vållande grundas vanligen på en bedömning av vad som i det enskilda fallet anses utgöra skälig aktsamhet. Liksom vid annan culpabedömning i kontraktsförhållanden måste därvid stor vikt fästas vid den egenskap i vilken sysslomannen ingått avtalet med sin huvudman (jfr Sandvik ang. konsults ekonomiska ansvar). Under vissa förhållanden kan det bli aktuellt att ålägga sysslomannen ett s.k. presumtionsansvar, dvs. sysslomannen blir ansvarig för skadan om han inte kan visa att han är fri från vållande.

För att tillerkännas skadestånd måste huvudmannen visa att sysslomannens försummelse tillfogat honom ekonomisk förlust. Härvid kan omständigheterna föranleda att man ställer olika höga krav på bevisningen om orsakssammanhanget.

5.4.2 Grundläggande förutsättningar för skadeståndsansvar mot säljare och köpare

Gentemot uppdragsgivaren — säljaren är fastighetsmäklaren underkastad kontraktsrättsliga skadeståndsprinciper, vilket innebär att mäklaren blir skyldig att ersätta förmögenhetsskada som han orsakat genom sitt vållande.

I förhållande till uppdragsgivarens motpart, köparen, står mäklaren inte i något kontraktsförhållande. Eftersom ansvaret för förmögenhetsskada i utomkontraktuella förhållanden är inskränkt till brottsliga förfaranden, skulle mäklarens skadeståndsansvar vara mycket begränsat gentemot köparen, om man betraktade förhållandet dem emellan som utomkontraktuellt. Så har dock inte skett i doktrin och praxis (se Fehr s. 92, Braekhus s. 232 f. med hänv., Frost s. 55, Sjöman s. 54 och Wilhelmsson s. 176 f. och 181, jfr betr. advokater Wiklund, Skadeståndsskyldighet s. 332 ff.). Där anser man numera i stället att mäklaren står i ett kontraktsliknande förhållande till uppdragsgivarens motpart och därför även gentemot denne svarar för förmögenhetsskada som han orsakat genom sitt vållande. Man grundar denna bedömning på att mäklarens skyldigheter mot säljare och köpare i stor utsträckning är likartade. I det skede när avtalet kommer till stånd uppträder mäklaren i väsentlig grad som en förtroendeman för båda parter i avtalet, även om man inte i alla hänseenden kan kräva att mäklaren förhåller sig fullständigt neutral. Med hänsyn till detta förtroendeförhållande till båda parter framstår det som mindre acceptabelt, om de skadeståndsrättsliga påföljderna av mäklarens olämpliga och skadeframkallande handlande skulle fastställas olika i förhållande till uppdragsgivaren och till dennes motpart bara för att den sistnämnde — i de flesta fall köparen — inte anses stå i något kontraktsförhållande till mäklaren.

[36] Bengtsson s. 157 ff, Chydenius s. 244, Tiberg s. 25.

I en del framställningar[37] om fastighetsmäklarens ansvar har hävdats, att en köpare skulle kunna åberopa, att mäklaren har ett fullmäktigansvar enligt 25 § avtalslagen och därför skulle kunna göras strikt ansvarig för förmögenhetsskada som han åstadkommit genom att hans besked eller uppgifter inte kan göras gällande mot hans uppdragsgivare (ersättning för det s.k. positiva intresset). Från annat håll[38] har i motsats härtill gjorts gällande att det visserligen ligger nära till hands att betrakta mäklaren som fullmäktig för ena parten, när det är den som har anmodat mäklaren att skaffa en medkontrahent. Det skulle emellertid vara att driva likheten med fullmäktigskapet alltför långt, om man använde 25 § avtalslagen mot mäklaren. Mäklaren är ju, menade dessa författare, i allmänhet blott "mellanhänder för avgivande och meddelande av viljeförklaringar, genom vilka ett rättsärende åstadkommes" och borde därför strängt taget inte heller betraktas som sysslomän, vilket dock i praxis inte sällan skett. Det låg tvärtom i mäklarställningens natur, att mäklaren inte hade fullmakt för någondera parten.[39] Vid sådant förhållande ansåg dessa författare, att skadeståndsskyldighet ålåg den "egentliga mäklaren" endast i det fall då han gjort sig skyldig till försumlighet och att skadeståndsskyldigheten omfattade endast det s.k. negativa intresset.

Frågan huruvida mäklarens ansvar "utåt" mot uppdragsgivarens motpart, skall vara ett garantiansvar eller ett mildare ansvar tillhörde tidigare det mera kontroversiella inom mäklarrätten. Såsom Tiberg pepekat förefaller det emellertid orealistiskt att försöka göra bedömningar i det enskilda fallet om mäklaren kan anses handla som fullmäktig eller som bud. I båda fallen är mäklarens verksamhet praktiskt sett densamma. Uppdragsgivarens motpart, köparen, som tar emot mäklarens olika besked, torde inte kunna bilda sig någon uppfattning om skillnaden mellan meddelanden som framförs av ett bud och som framförs av en fullmäktig. Diskussionerna om mäklarens ansvar i nu angivet hänseende får emellertid numera anses ha ersatts av det förut beskrivna betraktelsesättet, att det mellan mäklaren och uppdragsgivarens motpart råder ett kontraktsliknande (kvasikontraktuellt) förhållande, som medför att mäklaren svarar för förmögenhetsskada som han orsakat genom sin försumlighet (vållande).

Den sanktion som i första hand kan tillgripas mot en fastighetsmäklare som handlat försumligt är *nedsättning eller bortfall av provisionen.* Såsom senare skall visas i avsnitt 5.5 kan provisionsnedsättning och provisionsbortfall komma i fråga även i fall då mäklarens försumlighet inte lett till skada för uppdragsgivaren eller hans motpart. Ibland kan provisionsbortfallet sägas innebära, att provisionskravet avräknas mot ett lika stort skadeståndskrav från uppdragsgivarens sida. Så är fallet t.ex. då provisionen blivit onyttig på grund av att överlåtelseavtalet hävts med anledning av mäklarens försumlighet och uppdragsgivaren därigenom har ett skadeståndskrav

[37] Braekhus s. 312 ff, Karlgren, Spörsmål s. 23, Tiberg s. 101 med hänv.
[38] Fehr s. 98 ff, Hasselrot s. 122 n. 1.
[39] Jfr Janzen och Bugge i Norsk Retstidende 1921 s. 97, 211 och 369.

mot mäklaren omfattande den förlust han lidit och eventuellt inte fått ersatt genom skadestånd av säljaren. Braekhus framhåller dock, att det här är "noe formellt å si at det oppstår et provisjonskrav som avregnes mot et like stort erstatningskrav. Den naturlige formulering er at megleren i disse tilfellene taper retten til provisjon på grunn av sin uaktsomhet".[40]

Uppdragsgivarens rätt till skadestånd inskränker sig emellertid inte till provisionsbeloppet. För skada som sträcker sig längre än att provisionskostnaderna blir överflödiga anses uppdragsgivaren kunna kräva *skadestånd.* I detta avsnitt behandlas skadeståndskrav som går utöver provisionen, medan sanktionen provisionsnedsättning och provisionsbortfall tas upp i avsnitt 5.5.

I fråga om förutsättningarna för å ena sidan skadestånd och å andra sidan provisionsbortfall är det tänkbart, att det krävs större försummelse från mäklarens sida för att man skall ålägga honom skadeståndsansvar än för att underkänna hans rätt till provision. De subjektiva förutsättningarna för användningen av de båda sanktionsformerna behöver ingalunda sammanfalla, menar Wilhelmsson,[41] som också påpekar att det i praktiken i regel är lättare för uppdragsgivaren att kräva nedsättning av provisionen än att kräva skadestånd av mäklaren.

5.4.3 Särskilda ansvarssituationer

Oriktig uppgift

Beträffande frågan om fastighetsmäklares försumlighet genom att lämna oriktig uppgift finns mycket få rättsfall i svensk mäklarpraxis. Kommittén har dock funnit två domstolsavgöranden av intresse i sammanhanget.

I Uppsala tingsrätts dom DT 205/1976 (domen överklagades till hovrätten där parterna förliktes) var situationen den att mäklaren, som av säljaren fått en karta med fastighetens rätta gränser angivna, uppgivit korrekt areal men felaktigt angett sträckningen på marken av fastighetens ena gräns. Köparen hade därigenom fått uppfattningen att fastigheten var 330 kvm större än som i verkligheten var fallet.

Som grund för käromålet åberopades att mäklaren stått i ett förhållande till köparen liknande det mellan säljare och köpare och att han därför var skadeståndsskyldig enligt grunderna för 4 kap. 19 § jordabalken. I andra hand påstods att mäklaren lämnat de felaktiga uppgifterna av vårdslöshet och därigenom brustit i sina skyldigheter som mäklare. För det fall att mäklaren inte skulle anses ha stått i kontraktsliknande förhållande till köparen gjordes i målet gällande att mäklaren på grund av sin vårdslöshet var ersättningsskyldig enligt 2 kap. 1 och 4 §§ skadeståndslagen för den förmögenhetsskada som han tillfogat köparen.

Mäklaren medgav att han underlåtit att ta reda på gränsernas rätta sträckning på marken men bestred käromålet på olika grunder: köparen hade sålt fastigheten

[40] s. 462.
[41] s. 158. Jfr Karlgren om prisminskningsrätten i Felansvaret s. 16.

med vinst och därigenom inte lidit någon ekonomisk skada; de felaktiga uppgifterna hade inte varit av någon betydelse; något kontraktsliknande förhållande mellan mäklaren och köparen hade inte förelegat; någon utfästelse om gränserna hade mäklaren inte gjort och han hade inte varit vårdslös; i utomobligatoriska förhållanden var en dylik förmögenhetsskada inte ersättningsgill; köpekontraktets friskrivningsklausul gällde även till förmån för mäklaren samt slutligen, att köparen hade försummat sin undersökningsplikt och på grund av detta sitt medvållande borde få vidkännas jämkning av eventuellt skadestånd.

Rätten ansåg att köparens senare försäljning av fastigheten saknade betydelse för frågan om inträffad skada och underkände också invändningen om att friskrivningsklausulen skulle frita mäklaren från ansvar. Utan att uttala sig om mäklarens invändning om utomobligatoriskt förhållande till köparen, fann rätten, att mäklaren måste ha insett att gränsens sträckning i aktuellt hänseende varit av betydelse för köparens beslut att köpa fastigheten. Genom att under sådana förhållanden lämna oriktiga uppgifter om gränserna fick mäklaren anses ha brustit i vad som ålegat honom i egenskap av mäklare. Mäklaren dömdes att utge skadestånd. På grund av omständigheterna ansågs emellertid att köparen i sådan mån brustit i sin undersökningsplikt att skadeståndet borde jämkas till hälften. Skadeståndets storlek bestämdes till 15.000 kronor, utgörande ersättning dels efter kvadratmeterpris för den areal som på grund av den felaktiga gränsuppgiften ej ingick i fastigheten, dels för den värdeminskning som uppkommit.

I ett annat fall (Svea hovrätts dom DT 6:44 den 27 oktober 1980) hade uppdragsgivaren - säljaren vägrat att betala provision till en mäklare, vars felaktiga uppgift om lägenhetsytan i fastighetsbeskrivningen lett till att säljaren på inrådan av sin advokat gått med på att låta köparen häva köpet. Mot mäklarens provisionskrav yrkade säljaren kvittningsvis skadestånd med motsvarande belopp. Tingsrätten ansåg, att mäklaren med hänsyn till omständigheterna bar ansvaret för den felaktiga uppgiften i fastighetsbeskrivningen. Då säljaren emellertid inte kunde göra sannolikt, att köparen skulle kunnat framtvinga ett hävande av köpet, ansågs mäklaren inte ha förlorat sin rätt till provision. Tingsrätten fann inte heller att det förelåg någon särskild grund för skadestånd av mäklaren. Hovrätten fastställde tingsrättens domslut. Hovrätten fann att mäklaren varit försumlig men det oaktat berättigad till provision, eftersom det inte visats att köparen kunnat framtvinga ett hävande av köpet med stöd av bestämmelserna i 4 kap. 19 § jordabalken. Av det skälet och då det inte heller i övrigt visats, att säljaren till följd av mäklarens försumlighet lidit ersättningsgill skada, bifölls mäklarens talan om att få sin provision. Högsta domstolen, dit säljaren överklagade målet, beviljade inte prövningstillstånd (ST 391 den 13 februari 1981).

I en del ansvarsförsäkringsfall i vilka AFR yttrat sig till försäkringsgivaren har frågan om skadestånd på grund av att mäklaren lämnat oriktig uppgift varit föremål för bedömning.

I ett försäkringsfall (1) hade i köpekontraktet avseende en fastighet överlåtelsesumman kommit att felaktigt anges för högt. AFR ansåg att — om köparens påstående om felskrivning var riktigt — säljaren hade att återbetala mellanskillnaden till köparen. Först om säljaren skulle visa sig medellös skulle ansvarsförsäkringen träda in, om utformningen av den aktuella kontraktsbestämmelsen kunde lastas mäklaren. Försäkringsbolaget vägrade ersättning ur försäkringen. Oavsett vilket belopp som var det rätta hade köparen

vid genomläsning av kontraktet innan detta undertecknades själv haft möjlighet att påpeka det felaktiga beloppet. Denna underlåtenhet kunde enligt bolagets mening inte medföra, att mäklaren hade att bära ansvaret för eventuell felaktighet i kontraktet.

Ett annat fall (2) avsåg överlåtelse av ett hyreshus. I fastighetsbeskrivningen hade mäklaren tagit upp ränteeftergifter från länsbostadsnämnden, som vid efterkontroll visade sig vara 12.000 kronor för höga per halvår. Uppgiften hade baserats på en ränteavi från länsbostadsnämnden, som säljaren tillhandahållit för första halvåret det aktuella året 1976 och som säljaren förklarat vara ett halvt års ränteeftergifter även i fortsättningen. Det visade sig senare att nämnden — på grund av arbetsanhopning — i den avi, som låg till grund för beräkningen, även medräknat eftergiften för halvåret dessförinnan, som ej hunnit betalas ut i rätt tid. Dessa omständigheter framgick dock inte av avin. Säljaren var ett större byggnadsföretag och vid köpet biträddes såväl köpare som säljare av revisorer och i fastighetsförvaltning sakkunniga.

Köparen hävdade att han fått ökade räntekostnader med 24.000 per år och krävde ersättning med ett förräntat belopp om 200.000 kronor.

AFR ansåg att säljaren själv i första hand fick svara för den felaktiga uppgiften. Skulle det efter rättslig prövning visa sig att domstolen fann mäklaren försumlig —- vilket AFR inte ansåg honom vara — borde försäkringen täcka mäklarens ersättningsskyldighet. Försäkringsbolaget delade AFR:s uppfattning att mäklaren inte varit försumlig och hävdade att ersättning inte skulle utgå ur försäkringen.

Till bedömning har i ett fall (3) varit uppe frågan om mäklarens oriktiga uppgift i form av felskrivning i köpekontrakt. Vid försäljning av en fastighet hade i kontraktet, som utskrivits av mäklaren, upptagits ett lån till 18.170 kronor i stället för 28.170 kronor. Orsaken var en ren felskrivning av mäklaren. Resultatet blev emellertid att säljaren fick 10.000 kronor mer än han skulle ha.

AFR uttalade, att det av likvidavräkningen framgick att eventuella felaktigheter skulle regleras mellan köpare och säljare, och ansåg, att köparen i första hand skulle vända sig mot säljaren för att t.ex. genom lagsökning få ut det omtvistade beloppet. Skulle säljaren visa sig sakna tillgångar, delade AFR försäkringsbolagets bedömning att mäklaren fick anses ansvarig för eventuell förmögenhetsförlust hos köparen. - Såväl AFR som försäkringsbolaget ansåg således, att mäklaren varit försumlig men att han endast ansvarade subsidiärt.

I samband med en fastighetsförsäljning (fall 4) uppgav mäklaren att räntan på ett lån i fastigheten var 7,2 procent i stället för 9,2 procent. Ifrågavarande lån skulle konverteras efter drygt åtta år från köpetillfället. Med hänsyn till köparens marginalskatt och kapitaliseringsfaktorn uppskattades köparens förlust till 13.600 kronor.

Försäkringsbolaget gick med på att betala ut 13.600 kronor till köparen.

Ibland kan gränsen mellan oriktig uppgift och felaktig rådgivning vara mera flytande.

I ett fall (5) hade sålunda en mäklare fått i uppdrag av sin uppdragsgivare — säljaren — att göra en realisationsvinstskatteberäkning. Mäklaren hade ej något köpekontrakt tillgängligt och utgick från att säljarens fastighet hade anskaffats i november 1972. I verkligheten hade köpet emellertid skett i januari 1973. Resultatet av tidsmisstaget blev, dels att realisationsvinsten skulle beskattas till

100 procent i stället för yrkade 75 procent och dels att fast uppräkning med 3.000 kronor per år fick ske för ett år mindre. Taxeringen höjdes med omkring 23.000 kronor. Detta belopp yrkade säljaren att utfå i ersättning av mäklarens försäkringsbolag. Försäkringsbolaget ansåg inte att mäklaren varit försumlig och avstyrkte ersättning. AFR, som hördes i ärendet, ansåg inte heller mäklaren ansvarig. Man ansåg att det inte kunde krävas en alltför noggrann kontroll av mäklaren beträffande utgångsdata, t.ex. genom att kräva att få se säljarens köpekontrakt. — Uppenbarligen hade mäklaren fått uppgiften om anskaffningsår från säljaren.

Felaktig rådgivning

Skadeståndskrav mot fastighetsmäklare på grund av felaktig rådgivning synes mycket sällan gå till tvist inför domstol. Sannolikt är mäklarna benägna att göra upp dylika tvister genom förlikning. Något klart domstolsavgörande har kommittén inte träffat på. Från ansvarsförsäkringspraxis kan däremot anföras följande situation (fall 6), i vilken mäklaren ansågs av försumlighet ha lämnat ett felaktigt råd.

Vid försäljningen av en fastighet rådde mäklaren köparen att låta hustrun stå som ägare till den nya fastigheten, trots att mannen var ensam ägare till den fastighet som såldes i samband med det nya förvärvet. Mäklaren uppgav att uppskov med realisationsvinstbeskattningen skulle medges, trots att ägareförhållandena inte var desamma i den sålda fastigheten som i ersättningsfastigheten. I enlighet med gällande bestämmelser beviljades inte uppskov. AFR ansåg här att mäklaren varit försumlig. Försäkringsbolaget ersatte köparen hans förlust med 6.458 kronor. Saken löstes på det sättet att fastigheten överfördes på mannen, som sedan fick dispens från realisationsvinstbeskattning. Han fick i stället betala en ny lagfartskostnad och arvode till en revisor som var honom behjälplig vid genomförandet av transaktionen. Det var dessa kostnader som försäkringsbolaget ersatte honom.

Underlåtenhet att lämna uppgift eller rådgivning samt underlåtet handlande i övrigt

Även när det gäller skadeståndskrav mot fastighetsmäklare för underlåtet handlande saknas vägledande domstolsavgöranden. Jfr dock FFR 1965 s. 205 i vilket rättsfall köparen, vars talan ogillades, yrkade, att fastighetsmäklaren skulle förklaras skadeståndsskyldig för underlåtenhet att i köpekontrakt avseende en statsbelånad fastighet ta in en återgångsklausul. Däremot finns en del fall att anföra från ansvarsförsäkringspraxis.

I ett försäkringsfall (7) hade mäklaren inte upplyst om förekomsten av en servitutsrätt avseende befintlig väg för en annan fastighet över den försålda fastighetens mark. Mäklaren kände själv inte till att det fanns ett sådant servitut men vägen var fullt synlig vid köpet. Mäklaren hade biträtt vid fem försäljningar dessförinnan av samma fastighet under årens lopp. Ingen av dessa köpare hade missförstått de faktiska förhållandena.

I sitt utlåtande angav AFR, att det till mäklarens uppgifter bl.a. hör att granska de servitut som kan belasta den fastighet som säljs. Kontrollen sker bl.a. genom att granska i fastighetsboken införda servitut, s.k. intecknade servitut. Dessa är

ganska enkla att kontrollera. Fastigheterna kan också vara belastade med s.k. fastighetsbildningsservitut, som tillkommit i samband med att fastigheten bildades eller en avstyckning ägt rum. Dessa servitut förs inte in i fastighetsböckerna. Kontroll får då ske genom granskning av förrättningskartan eller, om förrättningskarta inte finns tillgänglig, genom kontakt med lantmätaren.

I det aktuella fallet var servitutet inte inskrivet och fanns inte heller angivet på förrättningskartan. Av bebyggelse, läge m.m. framgick det dock att de två övriga fastigheterna som hade rätt till väg, av rent geografiska skäl måste använda sig av vägen.

AFR ansåg inte att mäklaren varit försumlig eller att köparen drabbats av någon skada. Eftersom mäklaren ansåg sig ha handlat fel, rekommenderade förbundet dock att försäkringsbolaget behandlade ersättningsfrågan välvilligt.

Försäkringsbolaget utbetalade en exgratiaersättning om 1.600 kronor.

Att mäklaren underlåtit att lämna en viss uppgift, kan bero på att han försummat att utreda fastighetsförhållandena. Så var situationen i följande fall (8).

Sedan en fastighet sålts genom förmedling av en mäklare, krävde kommunen köparen i hans egenskap av ägare till fastigheten på ett gatukostnadsbidrag om nära 3.000 kronor. Säljaren å sin sida vägrade att betala beloppet, eftersom han inte fått något krav från kommunen under sin innehavstid eller på annat sätt känt till kostnaden. Säljaren ansåg att han anlitat en yrkesman att sköta försäljningen och att denne borde ha utrett frågan.

Mäklaren hade inte, som normalt brukar ske, kontrollerct de aktuella avgifterna med kommunen. Han hade underlåtitit det eftersom huset var tio år gammalt och uppfört i ett samhälle med fastställd stadsplan. Vad mäklaren inte förutsett var att gatan färdigbyggts långt efter fastighetens uppförande.

Försäkringsbolaget betalade av välvilja 1.500 kronor till mäklaren, eftersom denne ersatt köparen med det yrkade beloppet.

Såsom exempel på bedömningen i ansvarsförsäkringssammanhang av underlåtenhet att lämna rådgivning till parterna kan nämnas följande situation.

I det första fallet (9) hade ett par makar genom biträde av mäklare inköpt en ny fastighet. Samtidigt sålde de sin gamla villa, lagfaren på mannen ensam. Vid kontraktsskrivningen för köpet av den nya fastigheten framförde makarna det önskemålet att även hustrun skulle stå som köpare av denna. Mäklaren upplyste dem då inte om att uppskov med realisationsvinsten på den gamla fastigheten inte kunde medges, om även hustrun skulle stå som lagfaren ägare. Det framgick inte vilka avsikter makarna hade med önskemålet om delat ägande. Varken försäkringsbolaget eller AFR ansåg att mäklaren varit försumlig genom sin underlåtenhet att upplysa om de skattemässiga konsekvenserna.I följd härav skulle han inte vara skadeståndsansvarig.

Sedermera betalade emellertid mäklaren makarna deras kostnader för att överföra hustruns andel till mannen genom försäljning. Härigenom fick mannen uppskov med realisationsvinstbeskattningen.

I ett annat fall (10) hade mäklaren inte valt den överlåtelseform, som ur skattesynpunkt mest gynnade köparen. Överlåtelsen avsåg en skogsfastighet. I detta fall var en fastighetsreglering mest fördelaktig för köparen. Köparen hade

före köpet tagit kontakt med en sakkunnig, som rekommenderat denna överlåtelseform. Vid kontraktstecknandet underlät han dock att informera mäklaren om sin speciella önskan om fastighetsreglering. Resultatet blev att överlåtelseformen blev köp följt av avstyckning och sammanläggning.

Om förvärvet skett genom fastighetsreglering hade avverkning och försäljning av skog kunnat upptas till 45.000 kronor utan beskattning. Om överlåtelseformen var köp skulle dessutom fastigheten vid en framtida försäljning få ett lägre ingångsvärde eftersom reducering av fastighetsvärdet då skulle ske med värdet av såld skog.

Köparen ansåg sig ha drabbats av en ekonomisk förlust till följd av mäklarens försumlighet med 22.500 kronor.

AFR, som hördes, ansåg att mäklaren inte varit försumlig. Man kan inte begära, ansåg AFR, att mäklaren skall sätta sig in i parternas ekonomiska situation i övrigt för att kunna göra den bästa bedömningen. Dessutom hade köparen underlåtit att upplysa mäklaren om att han blivit rådd av en sakkunnig att låta förvärvet ske genom fastighetsreglering.

En annan fråga som behandlats av försäkringsbolagen är mäklarens underlåtenhet att utforma köpekontraktet med lämpliga villkor.

I ett fall (11) hade efter försäljningen av en fastighet uppdagats, att anslutningsavgiften till det kommunala VAsystemet inte betalats. Mäklaren hade inte blivit informerad om detta av säljarna och i kontraktet fanns inte heller någon bestämmelse om att köparen skulle bekosta detta.

Enligt försäkringsbolaget var säljarna, som ansåg sig ha blivit tillskyndade en förmögenhetsförlust genom försumlighet av mäklaren, skyldiga att betala avgiften. Till följd härav ansågs att förmögenhetsförlusten inte hade vållats av mäklaren.

Ytterligare kan nämnas ett fall, (12) där frågan om mäklarens skyldighet att lämna råd om skattekonsekvenser var uppe till bedömning.

Vid försäljningen av en *bostadsrätt* uppkom en vinst på ca 18.000 kronor. Detta innebar en ytterligare beskattning om ca 11.000 kronor. Köparen ansåg att mäklaren var ansvarig för denna skattepåföljd.

Enligt försäkringsbolaget hade mäklaren inget ansvar för den uppkomna situationen. Det skulle enligt bolagets uppfattning föra för långt att ålägga mäklaren ett ansvar för säljarens skattesituation i allmänhet. Detta speciellt som säljaren inte ens gjort någon förfrågan om skattepåföljden. Att självmant ta initiativ till skatterådgivning torde enligt bolagets uppfattning ligga utanför mäklaruppdraget. - Försäkringsbolaget ansåg således inte mäklaren försumlig.

Grunder för bedömandet av frågan om mäklaren varit försumlig

I avsnitt 5.3 har lämnats en redogörelse för vad som numera får anses ingå i fastighetsmäklares skyldigheter vid uppdragets utförande. Den mycket sparsamma försäkrings- och domstolspraxis som finns lämnar som förut nämnts föga ledning vid bedömandet av om mäklarens försummelse bör föranleda skadeståndsansvar. Framväxten av ett vidgat mäklaransvar framgår emellertid klart om man jämför uttalanden i mäklarlitteraturen tidigare under 1900-talet och fram till nu om mäklarens ansvar för *uppgiftslämnande* efter vilket parterna inrättat sig och

grundat sitt avtal. Fehr[42] t.ex. anser att en mäklare måste meddela vardera parten samtliga upplysningar av faktisk art som har betydelse för avtalet, men att han inte har skyldighet att skaffa in sådana upplysningar, om de inte tillhandahålls honom av parterna. Mäklaren skulle sålunda enligt Fehr inte vara skyldig att skaffa sig uppgifter om parternas solvens eller om förmedlingsobjektets värde. Men lämnar mäklaren felaktiga uppgifter eller förtiger han vad han vet därom blir han sannolikt skadeståndsskyldig. Motsvarande synpunkter gällde anspråken på mäklarens uppgifter av rättslig natur. Här, menar Fehr, är det en sak att mäklarutövningen kräver ingående sakkunskap om bl.a. fastighetsrätt och fastighetsbeskattning, men det är en annan fråga i vad mån mäklaren kan göras ansvarig, om han i dessa hänseenden lämnade ett felaktigt råd:

"Mäklaren kan härvid jämföras med en juridisk rådgivare och bör i allmänhet icke kunna göras ansvarig för innehållet i ett avtal, som parterna själva, låt vara under hans medverkan, ingått. En ursäktlig okunnighet eller en ursäktlig glömska bör ej föranleda ansvar, men väl en glömska eller en okunnighet av sådan art, att ingen mäklare inom branschen borde låta komma sig sådan till last. Hans ansvar bör sålunda bestämmas efter vad som med hänsyn till hans ställning och verksamhet skäligen bör kunna av honom fordras."

Braekhus anser[43] att mäklaren har upplysningsskyldighet dels när det gäller uppgifter som mäklaren får från parterna spontant och genom att fråga ut dem på oklara punkter och dels i fråga om information som han själv sitter inne med genom sin kunskap och erfarenhet som mäklare. Braekhus fortsätter:

"Han kan ikke nøyje seg med å bringe videre de tilfeldige eller kanskje ensidig utvalte opplysninger som motparten uoppfordret gir; han må ved forespørsler søke å få et så sammenhengende bilde som mulig av de forhold som interesserer. Han må søke å få oppklart uklarheter og tvetydigheter i partenes utsagn. Hvis en av partene ønsker opplysninger vedrørende bestemte punkter, må han bringe forespørselen videre til den annen part; også på dette punkt må meglerens formidling kunne tre istedenfor den direkte forhandling mellom partene. Hvis en kjøper ønsker å besiktige den gjenstand handelen gjelder, må megleren vaere forpliktet til å arrangere dette; derimot har han ingen plikt til å vaere med på en slik besiktigelse. Men i egen interesse vil han ofte vaere til stede; ved besiktigelsen har han god anledning til å utøve sine overtalelseskunster".

Om mäklaren eller hans medhjälpare av uppsåt eller oaktsamhet inte vidarebefordrar uppgifterna eller gör detta oriktigt, okritiskt eller försent, blir han ansvarig härför. Vid bedömandet av om mäklaren varit försumlig menar Braekhus att man måste anlägga en objektiv måttstock: "spørsmålet er om megleren har opptrådt med den dyktighet og påpasselighet som utvises av meglere flest" — - personliga svagheter kan han inte åberopa till sin ursäkt.

Råd, dvs. uttalanden om att en bestämd handling bör företas eller underlåtas, menar Braekhus har ett nära samband med upplysningar. Upplysningar är ofta skönsmässiga och upplysningar i en bestämd riktning är ofta att jämställa med råd. Aktsamma råd måste således

[42] S. 93 med hänv.
[43] s. 270 ff.

bygga på korrekta upplysningar om de faktiska förhållandena. Även om mäklaren i princip inte har någon skyldighet att ge råd utan att det begärs av honom (och då också kan vägra att uttala sig), så följer enligt Braekhus av hans skyldighet att uppträda som opartisk förmedlare, att han har en plikt att ge parterna råd utan att det uttryckligen begärs av honom. Mäklaren måste noga bedöma den aktuella situationen, där självfallet parternas personliga förutsättningar att förstå olika moment i överlåtelsen spelar in. Både för de råd som mäklaren är skyldig att ge och för de råd han ger frivilligt anses han i norsk rätt svara enligt allmänna skadeståndsregler, dvs. han blir skyldig att ersätta det negativa kontraktsintresset, om han varit försumlig. Ett likartat skadeståndsansvar kan drabba mäklaren, om han är försumlig vid utförandet av vad Braekhus[44] kallar mäklarens rättshjälpsverksamhet (jfr NEL § 12). I fråga om den är mäklaren skyldig att i viss utsträckning vara aktivt verksam och se till att nödvändiga formalia blir ordnade och överenskommelser träffade om förhållanden som eljest kan vålla tvivel eller oklarhet.

Frost[45] understryker för dansk rätts del, att mäklaren har vissa plikter när det gäller att vidarebefordra och skaffa fram upplysningar:

"Mellanmandens formidling af oplysninger må ske med agtsomhed. Han må anstrenge sig for at gengive modtagne oplysninger så korrekt som muligt, og ikke sjaeldent har han anledning til at vurdere og kontrollere oplysningernes rigtighed. Spørger han saelgeren om arealets størrelse, vil han undertiden få et svaevende svar, og i så fald skal han søge at fremkalde et mere utvetydigt svar, eventuelt må han selv søge at fremskaffe den fornødne oplysning, og er det forbundet med så stort besvaer, at man ikke kan forlange af ham, at han skal fremskaffe den, må han over for den eventuelle køber klart tage forbehold. Er mellemmanden, om end tilfaeldigt, kommet i besiddelse af en oplysning om noget relevant, f.eks. m.h.t. huset, der skal saelges, erfaret, at der er svamp i det, må han også vaere forpligtet til at lade oplysningen gå videre til den eventuelle køber. I hvilket omfang en mellemmand iøvrigt er forpligtet til at fremskaffe oplysninger, som kan vaere af betydning for parternes afslutning af handelen, kan ikke angives med bestemthed. Det må ske ud fra et skøn over, hvad man med rimelighed kan forlange af en person, som har gjort sig det til levevej at formidle køb og salg af ejendomme etc."

Att mäklaren har viss skyldighet att ge parterna råd och vägledning, anser Frost självklart och för övrigt framgå av bestämmelserna i DBkg:

"Yder mellemmanden ikke de råd og den vejledning, som naturligt påhviler ham, vil han kunne blive erstatningsansvarlig over for parten, og det samme kan han blive, hvis han har ydet råd eller vejledning, som er urigtig, fordi han ikke har haft den teoretiske eller praktiske viden, som man måtte kunne forlange af ham som erhvervsmaessig mellemmand. Beror rådet eller vejledning derimod på et skøn over usikre momenter, f.eks. om en libhaveriejendoms vaerdi, vil der sjaeldent kunne pålaegges mellemmanden erstatningsansvar. Bedømmelsen skal vaere meget fejlagtig, åbenbart urimelig eller noget i den retning."

Frost anför åtskilliga danska rättsfall till stöd härför.

Det bör dock här anmärkas att enligt dansk rätt skadestånd på grund

[44] s. 320.
[45] s. 60.

av förmögenhetsskada i utomobligatoriska förhållanden inte som i svensk rätt förutsätter att skadan tillfogats någon genom brottslig gärning utan kan utgå på grund av vållande (culpa).

I ett danskt rättsfall från år 1945, UfR 1945 s. 863, ålades en mäklare skadeståndsskyldighet mot en köpare för att det inte fanns elledning till den köpta fastigheten. Säljaren hade uttryckligen upplyst mäklaren om det rätta förhållandet. Domstolarna ansåg att mäklaren såväl före som under visningen av huset uttalat sig på sådant sätt inför köparen, att denne hade grundad anledning att anta att det fanns elektrisk ström till huset. Mäklaren dömdes att ensam ersätta köparen. Underrätten uttalade bl.a., att man i och för sig kunde ge mäklaren rätt i att en köpare normalt hade att hålla sig till säljaren, när det gällde en dylik brist, "men naar henses til, at Saelgerinden bestemt haevder, at hun udtrykkelig har gjort Indstaevnte bekendt med det paagaeldende Forhold og at Indstaevnte ikke har haft Bemyndigelse til at saelge ejendommen med saadanne Oplysninger, at Køberen maatte gaa ud fra, at der var Strømledning, og derfor ikke anser sig bundet overfor det af Køberen paa Grundlag heraf rejste Erstatningskrav, ses det ikke rettere, end at Sagsøgeren herefter ikke har kunnet vaere pliktig at forsøge en retssag mot Saelgeren for derefter, hvis han tabte den, at han holde sig til Indstaevnte, og Indstaevnte findes herefter at maatte betale Sagsøgeren den paastaaede Erstatning 664 kr. 99 øre, mod hvis Størrelse, der ikke er fremsat Indvendinger, og derefter selv eventuelt søge retslig Afgørelse med Hensyn til Forholdet mellem hende og Saelgerinden i det ommeldte Spørgsmaal."

I UfR 1948 s. 1297 ålades en fastighetsmäklare att solidariskt med säljaren ersätta köparen för kostnaderna att gjuta delvis ny grund för den köpta fastigheten och för värdeminskning på den. Mäklaren hade sedan en längre tid känt till att huset var skevt och att detta sannolikt berodde på att huset var byggt på en utfylld mosse. Han ansågs ha haft skyldighet att upplysa köparen om dessa förhållanden.

I UfR 1956 s. 802 (jfr UfR 1957 s. 473) ansågs det styrkt att mäklaren visste, att det var av avgörande betydelse för köparen av fastigheten, att den kunde användas som året-runt-bostad, och att sådan användning var förbjuden. Mäklaren hade dessutom på köparens förfrågan uttalat sig på sådant sätt att det dolde de rätta förhållandena och mäklaren hade också gett köparen felaktiga uppgifter om möjligheterna att få tillstånd att ändra byggnaden till helårsboende. Med särskild hänsyn till detta ansågs köparen, trots visad oförsiktighet, berättigad att häva köpet. Mäklaren blev — på grund av beskaffenheten av hans medverkan — solidariskt med säljaren ålagd att svara för köpeskillingens återbetalande.

I UfR 1959 s. 729 (jfr UfR 1958 s. 510) riktades skadeståndstalan både mot mäklaren och mot den advokat som hade utfärdat de nödvändiga överlåtelsehandlingarna. Målet rörde en 22-årig kvinna som hade inköpt en krog och inte fick erforderligt tillstånd att driva den, därför att hon inte hade fyllt 25 år. Kvinnan lyckades få köpet hävt och tilldömdes i rättegången härom ett skadestånd, vilket hon dock inte lyckades få ut av säljaren. Han stämde med hänvisning härtill den mäklare och den advokat som hade medverkat vid hennes förvärv av fastigheten och yrkade att de solidariskt skulle ersätta henne det uteblivna skadeståndet av säljaren och hennes rättegångskostnader i den tidigare rättegången. Som grund för sin skadeståndstalan mot mäklaren åberopade kvinnan, att han, genom att mot bättre vetande ställa i utsikt att hon trots sin ålder skulle få "bevaerterbevilling", hade visat svek och i vart fall utan grund gjort sådana uttalanden att det gett henne anledning att räkna med tillstånd och därigenom förlett henne att ingå köpeavtalet. Som mäklare hade han bort tillvarata även köparens intressen. — Mäklaren medgav att han representerat

båda parter vid överlåtelsen men bestred att han gett köparen någon garanti för att hon skulle få tillstånd. Inte heller kunde hans uttalanden tolkas som att han skulle kunna hjälpa henne till ett tillstånd. Det borde hon ha förstått så mycket mer som hon var bartenderska till yrket. — Gentemot advokaten hävdade kvinnan, att det hade ålegat honom att göra henne uppmärksam på att hon på grund av sin ålder inte kunde få något tillstånd och i vart fall se till att det i avtalet tagits in ett förbehåll att överlåtelsen för sin giltighet var beroende av att hon fick tillstånd. Advokaten hade därigenom förfarit oaktsamt vid utförandet av sin advokatplikt. — Advokaten bestred att han förfarit oaktsamt och hävdade att han stått i ett kontraktsförhållande till mäklaren, till vilken han åtagit sig att sända de av honom uppgjorda överlåtelsehandlingarna, och inte i något kontraktsförhållande till köparen. Därför fanns ingen grund att ålägga honom skadeståndsansvar mot köparen. —- Själv yrkade advokaten att mäklaren — som förtigit köparens ålder — skulle hålla honom skadeslös för det belopp som han kunde bli förpliktad att utge till köparen. Mäklaren bestred detta yrkande med hänvisning till att han ägt räkna med att advokaten skulle uppfylla sin plikt att vägleda båda parterna. — Rätten ansåg att mäklaren varit oaktsam som inte tagit in ett förbehåll i avtalet angående vilken betydelse det skulle ha om köparen inte fick tillståndet. För det speciella fall som förelåg till bedömande, nämligen att en mäklare vände sig till advokat för att få "skødeskrivning på grundlag af en af begge parter i handelen underskrivet slutseddel" fanns inget uttalande av advokatrådet om vad som ålåg en advokat, konstaterade rätten, som dock ansåg, att advokaten — eftersom det rörde sig om en krog —- inte borde ha utfärdat handlingarna enbart på grundval av mäklarens upplysningar utan i stället försäkrat sig om möjligheterna för köparen att få tillstånd. Rätten förpliktade härefter mäklaren och advokaten att bl.a. solidariskt ersätta köparen för det skadeståndsbelopp denna inte lyckats få ut av säljaren. Rätten biföll advokatens regresstalan mot mäklaren, som, på grund av att han förtigit köparens ålder för advokaten, förpliktades att hålla advokaten skadeslös för det belopp denne förpliktats utge till köparen.

I UfR 1971 s. 909 var frågan om en fastighetsmäklare i förhållande till säljaren kunde göras ansvarig för belopp avseende kvarstående väggäld, som säljaren förlikningsvis ersatt köparen sedan det i strid med lämnad uppgift härom visat sig att fastigheten belastades av sådan gäld.

Säljaren hade uppdragit åt en auktoriserad fastighetsmäklare att sälja hans fastighet. Uppdragsavtalet upprättades på en tryckt blankett, på vars baksida fanns en tablå som kunde fyllas i med olika upplysningar. Så snart uppdraget mottagits, fyllde mäklaren i ett utrymme på blanketten som avsåg "vej- og kloakgeld" med uppgiften "3—4 kr pr m2" jämte ett frågetecken för avloppsavgift. Mäklaren antecknade däremot ingenting om vägavgift. Fastigheten såldes därefter genom mäklarens förmedling. Slutsedeln skrevs ut på Dansk Ejendomsmaeglerforenings tryckta blankett. På blanketten fanns angivet, att (betalningsskyldigheten för) nuvarande och kommande gäld rörande vatten, väg, avlopp m.m. övertogs av köparen utanför köpesumman. Restgälden för vatten och väg hade genom särskild tillskrift med maskin angetts till 0, medan det satts frågetecken för restgäld avseende avloppsavgift och en annan kostnad. Vidare hade särskilt tillfogats en passus om att köparen hade fått kännedom om nya avgifter för omläggning av avloppsledningar och att dessa avgifter enligt uppgift från kommunen skulle komma att uppgå till 3—4 kr. per kvm. I överlåtelsehandlingen (skødet) intogs en i allt väsentligt likalydande bestämmelse om de avgifter som köparen skulle ta på sig utanför köpesumman. När köparen följande år mottog sin skattsedel uppmärksammade han, att fastigheten belastades av väggäld på cirka 5 000 kr. Meddelande härom hade vid olika

tillfällen sänts till den tidigare ägaren som erbjudits att betala vägavgiften kontant eller under en tioårsperiod. Köparen begärde med anledning härav prisavdrag på fastigheten med sammanlagt 6 000 kr. vilket säljaren gick med på vid en förlikning. — Med anledning av säljarens skadeståndskrav vände sig mäklaren till sin organisation och sitt försäkringsbolag, som emellertid inte var villiga att ersätta kravet ur försäkringen. — Säljaren förklarade, att han hade ärvt fastigheten tre år tidigare och att han inte var på det klara med att fastigheten belastades av vägavgifter. Han hade varit mycket upptagen med att själv bygga ett hus på tomten och hans hustru hade under tiden skött ekonomi och räkenskaper. Han hade inte sett skrivelserna från kommunen. Inte heller hade han kunnat finna skattsedeln och en del andra papper, när han bad mäklaren sälja fastigheten. Han hade sagt till mäklaren, att han trodde att det kunde komma till ett och annat, och talat om en gäldsförpliktelse på 3 000 — 4 000 kr. — Mäklaren anförde, att säljaren förklarat att han inte kände till om fastigheten belastades av vägavgift och att han inte trodde att det fanns någon. I enlighet med sina rutiner ringde mäklaren till kommunen och fick då upplysning om den kommande avloppsavgiften. Däremot upplyste man inte något om vägavgiften. Vid sin hänvändelse till mäklarföreningen hade han påpekat, att han föreslagit en lösning mellan säljare och köpare, som gick ut på att köparen skulle frånfalla sitt ersättningskrav, eftersom han ändock hade förvärvat fastigheten till ett så gott pris. Enligt mäklarens uppfattning skulle slutsedeln otvivelaktigt ha skrivits under av köparen, även om upplysning hade lämnats om väggälden. — Säljaren åberopade som grund för sitt yrkande, att mäklaren var ansvarig för den förlust som säljaren hade lidit genom den förlikning han tvingats gå med på. Det hörde, enligt säljarens mening, till mäklarens förpliktelser att ta reda på sådana belastningar på fastigheten. Gjorde mäklaren detta per telefon, såsom också vanligtvis skedde, blev han skadeståndsskyldig för de fel som kunde uppstå. I ett kontraktsförhållande som det föreliggande var det mäklaren som hade bevisbördan för att han inte hade begått något fel vid uppdragets utförande. "Når man antager en ejendomsmaegler til at saelge sin ejendom, må man vaere berettiget til at overlade alt vedrørende salget til ham og kunne stole på, at han skaffer de fornødne oplysninger." — Mäklaren åberopade som grund för att inte åläggas skadeståndsansvar, att det inte var visat, att säljaren lidit någon skada. Om upplysning hade lämnats om vägavgiften, skulle detta lett till att köpeskillingen skulle ha satts ner i motsvarande mån. Det borde inte kunna läggas honom till last att han skaffat in uppgiften från kommunen per telefon, eftersom detta var det vanliga tillvägagångssättet. Den korta tiden, fem dagar, mellan uppdrag och försäljning hade inte medgivit att man skaffade fram skriftligt besked. Kommunen hade gett honom ett felaktigt besked och därför förelåg inte ansvarsgrund, för vilket fordrades culpa. Säljaren hade haft klart för sig att det förelåg en väggäld. Han hade i flera år betalat av på den och var därför, menade mäklaren, i ond tro i sådan grad att han var avskuren från att kräva skadestånd. I andra hand bestred mäklaren att utge ett så stort skadestånd som yrkades och hänvisade därvid till att förlikningen hade grundats på värden som var ofördelaktiga för honom. Underrätten fann inte nödvändigt att ta ställning till om fastigheten skulle ha sålts till ett annat pris, om väggälden hade varit känd, eftersom det var obestritt att säljaren hade måst ingå en förlikning på grund av de felande upplysningarna. Domstolen utdömde det yrkade skadeståndet och yttrade i sina domskäl bl.a. "Sagsøgtes pligt til at skaffe oplysninger om vejgaeld fremgår klart af § 7 i bekendtgørelse nr. 293 af 30, november 1955 om ejendomsmaegleres og ejendomshandleres pligter, og det må følge af almindelig bevishensyn, at sagsøgte må baere ansvaret for de fejl eller misforståelser, der måtte indtraeffe, hvis sådanne oplysninger fremskaffes telefonisk. Da ansvar for ejendomsmaeglere i retspraksis er antaget at foreligge, endogså hvor hvervgiveren

har meddelt urigtige oplysninger om forhold, som maegleren efter ovennaevnte bestemmelse har pligt til at undersøge, finder retten ikke, at det kan befri sagsøgte for ansvar, at sagsøgeren ikke har overgivet sagsøgte kommunens ovenfor naevnte skrivelser. Fastsaettelsen af erstatningens størrelse har til en vis grad beroet på et skøn, og der findes intet grundlag for at tillsidesaette det skøn, der er udøvet ved forligets afslutning." — I hovrätten frånföll mäklaren påståendet, att säljaren inte hade lidit någon skada, och medgav att säljaren varit nödsakad att gå med på förlikning och betala det angivna beloppet. Säljaren å sin sida hänvisade till § 5 i 1966 års D Bkg, enligt vilken det åvilar mäklaren att lämna upplysning om "byrder, skatter og afgifter på ejendommen". Säljaren vidhöll också att mäklaren haft särskild anledning att närmare undersöka gäldsförhållandena, eftersom mäklaren upplysts om att det kunde tillkomma ett och annat. F.ö. menade säljaren, att det inte närmare framgick av skattsedeln vad det där upptagna beloppet avsåg, och bestred att han, som vänt sig till en yrkesmässig fastighetsmäklare, på något sätt hade förhållit sig så, att han var avskuren från rätt till skadestånd. Mäklaren påpekade att det kommit tre skrivelser om väggälden från kommunen, den sista bara tre till fyra månader före försäljningen, och att säljarens hustru i överensstämmelse med dessa anpassat beloppet vid skatteinbetalningen. Østre Landsret befriade mäklaren från skadeståndsansvar med följande motivering: "Indstaevnte har betalt afdrag på vejgaelden, medens han besad ejendommen, og den omstaendighed, at han ikke har haft tilstraekkelig orden i sine ejendomspapirer, bør ikke gå ud over appellanten, der heller ikke kan vaere ansvarlig for kommunens fejlagtige oplysning. Retten finder, at der under de foreliggende omstaendigheder ikke af appellanten er udvist noget til erstatning forpligtende forhold, idet han ved telefonisk forespørgsel til kommunekontoret modtog oplysninger, der faldt i tråd med de oplysninger, indstaevnte selv havde meddelt ham, og som derfor ikke gav ham anledning til yderligere undersøgelser eller til at søge skriftlig bekraeftelse, hvorfor han i slutsedlen inden indstaevntes underskrift anførte, at der ingen vejgaeld var."

I UfR 1978 s. 56 hade en mäklare underlåtit att undersöka rätta värdet av ett pantbrev som av säljaren togs som dellikvid vid försäljningen. Pantbrevet visade sig värdelöst vid tvångsförsäljning av den pantsatta egendomen. Mäklaren ansågs ha åsidosatt den "vägledningsplikt" som åligger honom enligt § 5 stk 3 i D Bkg och förpliktades utge skadestånd till säljaren med 18 000 kr.

I UfR 1978 s. 847 drabbades i stället säljaren av den sanktion som kanske hellre bort drabba mäklaren. Vid förmedling av säljarens fastighet hade mäklaren övertalat ett par äkta makar att "straks" skriva på slutsedel om inköp av ett hus för 535 000 kr., oaktat det måste ha stått klart för honom, att det var mycket tveksamt om köparna skulle kunna klara av de med köpet förenade ekonomiska förpliktelserna. Köparna begärde att köpet skulle gå åter under hänvisning till att de hade förts bakom ljuset av mäklaren, som enligt deras mening hade vilselett dem i fråga om deras ekonomiska möjligheter att förvärva huset. Sedan säljare och köpare enats om köpets återgång, därvid säljaren förbehållit sig att återkomma med ersättningsanspråk, sålde säljaren huset på nytt, denna gång för 480 000 kr. Säljaren stämde därefter köparna och yrkade skadestånd på grund av kontraktsbrott med drygt 90 000 kr. avseende dels utebliven vinst om 55 000 kr. och dels till resterande del ersättning för utgifter och ränteförlust. Köparna åberopade 36 § avtalslagen till stöd för att de inte borde vara bundna av köpeavtalet. De hävdade att mäklaren genom sina "urealistiske og vildledende talopstillinger, der naermer sig det magiske," förlett dem — trots att de bett om betänketid — att i fråga om ett komplicerat fastighetsförvärv på några timmar acceptera orimliga köpevillkor. Redan nästa dags morgon hade de för övrigt per telefon klargjort för mäklaren, att de ville annullera köpet. Genom att trots detta

förelägga sin huvudman avtalet för underskrift och inte omtala köparnas ändrade inställning, hade mäklaren, enligt köparnas uppfattning, uppträtt på ett sätt som klart stred mot god affärssed. Köparna hävdade ytterligare, med hänvisning till 39 § pkt 2 och 7 § avtalslagen, att de genom nyssnämnda telefonsamtal i rätt tid avgett en giltig återkallelse. — Domstolen ansåg mäklarens handlande strida mot god affärssed. Till följd härav bestämdes med stöd av 36 § avtalslagen säljarens skadestånd på grund av köparens kontraktsbrott till 20 000 kr. Domstolen uttalade därvid, att den fann det betänkligt att helt frånkänna avtalet rättsverkan mot köparna, eftersom dessa hade visat betydande lättsinnighet och brist på eftertanke vid köpets avslutande.

Redan före de här nämnda avgöranden i vilka fastställts solidarisk skadeståndsskyldighet för mellanman-mäklare och säljare har i dansk rättspraxis förekommit solidariskt skadeståndsansvar för mellanman-advokat och säljare. I UfR 1925 s. 338 blev en advokat, som vid köpehandlingarnas utfärdande hade underlåtit att upplysa köparen om att vissa i slutsedeln angivna inteckningsförhållanden var oriktiga, skyldig att solidariskt med säljaren utge skadestånd till köparen. Underrätten hade endast förpliktat säljaren att på grund av väsentligt kontraktsbrott (underlåten information till köparen), med åtföljande rätt för köparen att häva köpet, utge skadestånd om 11 000 kr. till köparen. Högsta domstolen däremot ansåg att även advokaten blivit skadeståndsskyldig genom att inte underrätta sig om och klargöra för köparen, att vissa av köparen övertagna inteckningsskulder förföll till betalning vid ägarskifte. Advokaten ansågs inte gentemot köparen ha utfört sitt värv på ett försvarligt sätt och fick därför solidariskt med säljaren utge 20 000 kr. i skadestånd.

I UfR 1940 s. 1071 ansåg högsta domstolen att en advokat som hade medverkat vid ett fastighetsköp inte hade i tillräcklig mån tillvaratagit köparens intressen m.h.t. risken av att fastigheten kunde vara angripen av svamp. Advokaten hade haft kännedom om att fastigheten vid säljarens förvärv varit angripen av svamp och måst repareras av den anledningen. Solidariskt med säljaren, som också förtigit det tidigare svampangreppet och andra brister i fastigheten, förpliktades advokaten ersätta köparen kostnaden för att avhjälpa ett nyupptäckt svampangrepp på fastigheten. Jfr även UfR 1952 s. 711, i vilket rättsfall en advokat på grund av försummelser vid kontraktsupprättandet blev subsidiärt ansvarig för det skadestånd som köparen eventuellt inte kunde få ut av säljaren.

Allteftersom fastighetsmäklartjänsten utvecklats och blivit mera sammansatt och omfattande har kraven på mäklarens omsorg och aktsamhet ökat. För finsk rätts del menar exempelvis Wilhelmsson[46] att Fehrs här tidigare återgivna uttalanden om ursäktlig glömska och okunnighet visserligen kan tas som utgångspunkt för diskussion av problematiken men avspeglar en alltför mild syn på de krav som bör ställas på mäklaren för att han skall undgå ansvar. Mäklaren måste betraktas som en fackman och bedömas därefter: glömska är i regel inte tillåten för en fackman. Wilhelmsson påpekar, att bestämmelsen (13 §) i FFF föreskriver, att mäklaren genom särskilt prov skall visa att han känner till "de områden av lagstiftningen som kommer i fråga vid bedrivandet av fastighetsförmedlingsrörelse" och att mäklarnas moralkodex framhäver hur synnerligen viktigt det är, att förmedlaren är medveten om lagstiftningsändringar som är att vänta och om innehållet i dem, eftersom de kan ha en avgörande inverkan på kundens beslut. Mot denna bakgrund måste man kunna kräva av en fastighetsmäklare att han känner till lagstiftning och central rättspraxis. Misstag på grund

av okunnighet i dessa hänseenden bör mäklaren i regel hållas ansvarig för. Å andra sidan bör mäklaren inte gå fri från ansvar för felaktig rådgivning angående mera svårbedömda juridiska frågor. Kan mäklaren inte lösa dessa, måste han enligt moralkodexen (§ 6) för att undgå ersättningskrav hänvisa parterna till annan sakkunnig. — I mäklarens fackmannaansvar anses sålunda ingå en rapporteringsplikt omfattande också omständigheter av rättslig art. I denna ingår att hålla uppdragsgivaren informerad om de rättsliga problem som kan följa med utförandet av uppdraget, menar Wilhelmsson[47] som avslutningsvis framhåller om mäklarens skyldigheter i nu angivet hänseende:

"Ifall han inte anser sig kompetent att bedöma något problem av exempelvis skatterättslig art, som kan aktualiseras då han utför uppdraget, bör han inte kunna undgå ansvar genom att ignorera problemet. Han bör i stället uttryckligen uppmärksamgöra uppdragsgivaren på det för att denne skall ha tilfälle att av andra sakkunniga erhålla den vägledning han är i behov av."

Vid sin genomgång av fastighetsförmedlarens skyldigheter mot uppdragsgivaren behandlar Wilhelmsson förmedlarens handlingsplikt (s. 194 ff) och hans ansvar för värderingen av förmedlingsobjektet (s. 200 ff), för juridisk rådgivning (s. 205 ff), för köparens betalningsförmåga (s. 215 ff) och för redovisning (s. 217 ff).

Bland konkreta ansvarssituationer när det gäller juridisk rådgivning tar Wilhelmsson särskilt upp ansvaret för skatterättslig rådgivning. Han anser, att förmedlaren bör åläggas en aktiv rapporteringsplikt när det gäller skatteproblem som anknyter till försäljningen av förmedlingsobjektet. Förmedlaren bör sålunda bli skadeståndsskyldig inte bara då han gett oriktiga svar på uppdragsgivarens frågor utan också då han, på grundval av handlingar som han enligt fastighetsförmedlarförordningen är skyldig att skaffa in, uppmärksammar att skatt kommer att utgå på grund av försäljningen och underlåter att informera en uppdragsgivare som inte känner till de skatterättsliga konsekvenserna. Wilhelmsson uttalar vidare:

"Denna omständighet är oftast så lätt konstaterbar och av så väsentlig betydelse för uppdragsgivaren att det knappast är betänkligt att ålägga förmedlaren en skyldighet av nämnda slag. Är förhållandena vid försäljningen sådana, att förmedlaren har anledning att befara att uppdragsgivaren kan beskattas för yrkesmässig fastighetseller aktieförsäljning, bör han naturligtvis också uppmärksamgöra uppdragsgivaren på denna omständighet.

I de formulär för köpebrev vid överlåtelse av bostadsaktie respektive fastighet, som utarbetats av FFmf, ingår en klausul, enligt vilken säljaren och köparen stiftat bekantskap med de skatterättsliga följder, som ansluter sig till köpet. Denna avtalsmässiga reglering av förhållandet mellan säljare och köpare kan knappast ha några återverkningar på förmedlarens ansvar. Förmedlaren kan inte sägas ha fullgjort sin rapporteringsplikt genom att låta parterna underteckna ett avtal med en färdigtryckt klausul, enligt vilken de erkänner sig vara informerade.

Det har hävdats, att det i de föreliggande fallen kan vara svårt att konstatera någon förlust, som kunde begrunda ersättningsskyldighet för den som försummat

[46] s. 206.
[47] s. 208.

att ge erforderliga skatterättsliga råd. Vissa problem i detta avseende uppkommer onekligen lätt; problemen syns emellertid främst vara av bevismässig karaktär. Å ena sidan är det klart, att en uppdragsgivare, som skulle ha gått med på att avyttra avtalsobjektet på samma villkor som han gjort också om han haft kännedom om de skatterättsliga konsekvenserna av försäljningen, inte kan sägas ha lidit någon skada p.g.a. förmedlarens underlåtenhet, varför han följaktligen inte bör kunna kräva något skadestånd. Om uppdragsgivaren å andra sidan inte hade sålt fastigheten på dessa villkor, ifall han varit riktigt informerad om de fiskala aspekterna hos avtalet, har han uppenbarligen lidit en ersättningsgill förlust, vars högsta gränsvärde utgörs av skattens belopp. I enlighet med de allmänna principer som gäller för bevisbördans fördelning i skadeståndsmål har uppdragsgivaren, som kräver ersättning, att visa, att han lidit någon skada. Uppdragsgivaren bör m.a.o. visa, att han inte hade gått med på att sälja avtalsobjektet, ifall han känt till sin skattskyldighet. Med hänsyn till de uppenbara svårigheterna att prestera en sådan bevisning bör man emellertid i detta avseende nöja sig med relativt svaga bevis för att ålägga förmedlaren ersättningsskyldighet."

Wilhelmsson avslutar sin argumentation med att anföra dels ett utskottsutlåtande år 1976 från FFmf och dels två underrättsavgöranden från åren 1977 och 1978. I utskottsutlåtandet ansåg förbundet att förmedlaren i enlighet med god fastighetsförmedlarsed borde för säljaren redogöra för avtalets skatterättsliga följder. Den skatt på försäljningsvinsten som uppdragsgivaren hade drabbats av genom efterbeskattning ansågs likväl inte ingå i förmedlarens ekonomiska ansvar. Därtill kom att uppdragsgivaren var ekonom och redan på grund av sin ställning och sin utbildning väl förtrogen med skattefrågor. Ersättning borde inte utgå enligt utskottets bedömning. — Wilhelmsson kritiserar utlåtandet och anser det med sina generella formuleringar uppenbart motstridigt:

"Då man utgår från, att god fastighetsförmedlarsed förutsätter, att uppdragsgivaren erhåller information om de skattemässiga konsekvenserna av avtalet, kan man inte rimligtvis utan någon närmare motivering därefter hävda, att förmedlaren likväl inte skall bära något ekonomiskt ansvar, om han underlåter att följa denna sedvana. Härmed är likväl inte sagt att utlåtandet nödvändigtvis måste innehålla ett in casu felaktigt resultat. Referatet innehåller t.ex. inga upplysningar som gör det möjligt att bedöma, huruvida uppdragsgivaren i fallet kunde sägas ha lidit någon bevisbar förlust."

Utlåtandet är emellertid enligt Wilhelmsson av intresse därigenom att däri otvetydigt uttalas, att det kan anses höra till god fastighetsförmedlarsed att lämna uppdragsgivaren upplysning om den skatt han kan påföras vid en försäljning. — Ytterligare stöd för den ståndpunkten gavs också i de två underrättsavgörandena, enligt vilka fastighetsförmedlare ådömdes skadeståndsskyldighet för att de försummat att ge skatterättslig rådgivning till uppdragsgivare som drabbats av realisationsbeskattning. I ena fallet uppgick skadeståndet till skattens belopp medan i det andra uppdragsgivaren, som var ekonom och direktör i ett stort affärsföretag, ansågs medskyldig och därför fick ett till hälften jämkat skadestånd.

Den översikt som här getts visar i stort vilka krav man i våra nordiska grannländer ställer på fastighetsmäklares handlande för att de skall

undgå ansvar för försumlighet. Kraven synes sträcka sig något längre än i Sverige, åtminstone efter vad som kan utläsas ur våra mycket fåtaliga rättsfall avseende fastighetsmäklares åsidosättande av sina skyldigheter. Skillnaden beror sannolikt till stor del på att svensk rätt saknar författningsbestämmelser och etiska regler för mäklaruppdragets utförande av det slag som förekommer i Danmark, Norge och Finland. (Även advokaters skadeståndsansvar vid biträde vid fastighetsköp anses t.ex. i Danmark sträcka sig väsentligt längre än vad som torde gälla i Sverige. Wiklund påpekar i en recension av Vinding Kruses bok om advokatansvaret, SvJT 1964 s. 53, att advokaten, även om han anlitas bara av den ena kontrahenten, enligt dansk rättspraxis uppfattas som en garant för att inte heller klientens medkontrahent lider någon rättsförlust, jfr de danska rättsfallen tidigare i detta avsnitt.)

Rättsläget i Sverige i fråga om aktsamhetskravet på fastighetsmäklare och härmed sammanhängande förutsättningar för att skadeståndsansvar skall inträda låter sig således inte, så som är fallet i våra nordiska grannländer, mera konkret utläsa ur några författningsbestämmelser eller andra handlingsregler för mäklare, jfr AFR:s utkast till etiska regler, *bilaga 3.* I brist dessutom på vägledande rättspraxis om fastighetsmäklares skadeståndsansvar har småhusköpkommittén för sin del stannat för följande, mera allmänt hållna grunder för bedömandet av frågan om mäklaren varit så försumlig att skadeståndsansvar bör inträda.

Om mäklaren inser eller har vetskap om att en lämnad uppgift är oriktig,är det uppenbart att försummelsen är av sådan art att den skall kunna medföra skadeståndsansvar. Emellertid torde ansvaret sträcka sig längre än så. Även för fall där mäklaren bort inse att uppgiften var oriktig, torde han kunna åläggas skadeståndsansvar. Det går självfallet inte att generellt fastställa, när en mäklare skall anses ha varit försumlig därför att han bort inse att den lämnade uppgiften var oriktig. I stället blir det en bedömningsfråga, som får avgöras med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet och till hur en omsorgsfull mäklare normalt skulle handlat i samma situation. Olika faktorer kommer således att inverka på bedömningen. Så kan t.ex. bedömningen bli annorlunda, beroende på om en uppgift hämtas från en part eller från annat håll. Av betydelse för bedömningen kan också vara om uppgiften är oriktig från början eller förvanskas av mäklaren, när denne vidarebefordrar uppgiften, eller om den oriktiga uppgiften lämnas helt självständigt av mäklaren. Härrör uppgiften från annan än mäklaren och är den oriktig från början, gäller det att bedöma om mäklaren vid mottagandet av uppgiften haft anledning misstänka att uppgiften var oriktig. Leder bedömningen till att mäklaren skall anses ha haft sådan anledning till misstanke, är det också rimligt att kräva att mäklaren skall ha kontrollerat uppgiften innan den lämnas vidare. Har så inte skett får mäklaren bedömas ha varit försumlig.

En mäklare kan också vara att anse som försumlig om han underlåter att handla i vissa situationer. Mäklarens försummelse kan bestå i att han underlåter att upplysa om någon omständighet, som han vet om eller bör känna till och som är av betydelse för avtalets ingående eller dess

innehåll. I likhet med vad som gäller beträffande försumligt handlande genom lämnande av oriktiga uppgifter är det i underlåtenhetsfallen inte förenat med några större svårigheter att avgöra eventuell försumlighet från mäklarens sida, för det fall denne känt till de omständigheter, om vilken uppgift bort lämnas. Emellertid är det betydligt svårare att generellt söka ange, när mäklaren borde ha känt till eller borde ha lämnat en viss uppgift. Enligt den allmänna s.k. culparegel som här beskrivits svarar mäklaren för ekonomisk skada som han åstadkommit genom försumlighet (vållande, culpa). Det har i doktrinen [48] diskuterats om denna culparegel borde kompletteras med en regel om omvänd bevisbörda, vilket skulle medföra ett i princip längre gående, s.k. *presumtionsansvar för mäklaren.* Presumtionsansvaret skulle innebära, att den som kräver skadestånd bara behöver visa att mäklaren gjort sig skyldig till avtalsbrott som lett till skada. För att undgå ansvar skulle det sedan åligga mäklaren att visa, att avtalsbrottet inte berodde på hans eller hans medhjälpares försummelse.

I diskussionen om presumtionsansvar i kontraktsförhållanden har påpekats skillnaden att tillämpa regeln, när den ansvarige inte skall prestera ett bestämt resultat — t.ex. en viss mängd av en vara vid en viss tidpunkt — utan i stället "eftersträva bästa möjliga resultat".[49] När prestationen är konkret bestämd innebär presumtionsregeln, att den skadelidande skall visa att det avtalade resultatet inte uppnåtts och att han lidit skada av denna anledning. Motparten å sin sida kan undgå ansvar genom att visa, att det uteblivna resultatet inte beror på hans vållande. Hos Wilhelmsson finner man en mera utförlig diskussion av frågan om presumtionsansvar i mäklarförhållanden:

"Vid förpliktelser där resultatet är obestämt och den förpliktade blott har att eftersträva bästa möjliga resultat, ter det sig däremot mer oklart vad talet om ett presumtionsansvar skall innebära. Vid en sådan förplikse syns det nödvändigt att redan i definitionen av avtalsbrottet inbegripa ett element av culpa: avtalsbrott föreligger när den förpliktade inte med omsorg eftersträvat bästa möjliga resultat. Den skadelidande parten, som — ifall man antar att det föreligger ett presumtionsansvar — i princip blott skulle ha att visa, att avtalsbrott skett, måste m.a.o. för att kunna fullgöra denna bevisskyldighet visa, att den förpliktade gjort sig skyldig till culpa. Presumtionsansvaret syns här sammanfalla med ett culpaansvar utan omvänd bevisbörda. Likheten behöver likväl åtminstone i teorin inte vara total. Man kan nämligen i det föreliggande fallet låta presumtionsansvaret komma till uttryck i en fördelning av bevisbördan angående culpan. Den skadelidande skulle ha att visa, att den som avkrävs ersättning brutit mot en handlingsnorm, som kan sägas åligga honom på grundval av en bedömning in abstracto — hans (rörelsens) handlande uppfyller inte de krav som man i allmänhet kan ställa vid verksamhet av ifrågavarande art — medan en exculpering kunde ske med stöd av speciella omständigheter i det enskilda fallet. Det syns dock uppenbart, att den nyss uppskisserade fördelningen av bevisbördan inte alltid kommer att avvika i betydande mån från det sätt på vilket man i praktiken utför den fria bevisprövningen i fall, där ersättning krävs på grundval av ett normalt culpaansvar.

[48] Rodhe, Handbok s. 202 ff och 548 ff jfr Saxén s. 286 ff.
[49] Wilhelmsson s. 182 f jfr Rodhe, Handbok s. 83 och 218.

Vid bedömningen av fastighetsförmedlarens skadeståndsansvar måste man uppenbarligen skilja mellan olika typer av fall. Å ena sidan kan man tänka sig, att förmedlaren vid en positiv handling har begått något klart fel, som förorsakat avtalspart skada; han har t.ex. uppgjort ett avtal om fastighetsköp utan att iaktta formreglerna i JB 1:2 eller värderat en fastighet på ett klart felaktigt sätt. I detta fall syns det särskilt motiverat att tala om att förmedlaren bär ett presumtionsansvar. Om man utgår från att förmedlarens abstrakta omsorgsplikt innehåller en skyldighet att undvika fel av detta slag, har den skadelidande blott att visa, att felet begåtts och att han lidit skada; en betydande del av spörsmålet om förmedlarens culpa faller sålunda här inom ramen för förmedlarens exculperingsskyldighet. Å andra sidan kan avtalspart tänkas kräva ersättning av förmedlaren på den grund att denne underlåtit att vidta en åtgärd som han bort vidta. Förmedlaren har t.ex. enligt uppdragsgivarens uppfattning underlåtit att i tillräcklig utsträckning arbeta på försäljningen av avtalsobjektet. I detta fall är det uppenbart, att en betydande del av culpabevisningen måste föras av den avtalspart som kräver ersättning, då avtalsbrottet här antas bestå i att förmedlaren inte vidtagit de åtgärder en omsorgsfull förmedlare bort vidta.

Man kan m.a.o. konstatera, att fördelningen av bevisbördan angående förmedlarens culpa inte kan vara så klar, som en ytlig hänvisning till det kontraktsrättsliga presumtionsansvaret kan ge vid handen. Man kan visserligen formulera en allmän princip, enligt vilken de skadelidande blott har att visa, att det inom ramen för förmedlingsrörelsens verksamhet begåtts ett fel, som inte borde få ske vid verksamhet av detta slag, medan han exempelvis inte behöver ådagalägga subjektiv skuld hos någon enskild person. Denna princip ger emellertid inte alltid tillräcklig ledning vid bedömningen av konkreta ersättningssituationer. Man måste därför i sista hand från fall till fall särskilt undersöka, vilka element av culpabedömningen som bör innefattas i bevisningen rörande avtalsbrottet (felet in abstracto) och därigenom utgöra förutsättningar för skadestånd och vilka element som inte behöver ådagaläggas av den skadelidande utan blott kan åberopas av förmedlaren vid en exculpering in concreto. Vidare kan man på ett allmänt plan knappast heller göra några mer precisa uttalanden om den bevisstyrka som krävs för att bevisbördekraven skall anses uppfyllda i olika fall.

I debatten om rådgivares skadeståndsansvar har man stundom även förespråkat ett strikt ansvar vid verksamhet av detta slag. Av det som ovan sagts framgår, att också ett sådant strikt ansvar måste innehålla ett element av en culpabedömning. Skillnaden mellan ett strikt ansvar och ett presumtionsansvar ligger åter närmast däri, att en exculpering in concreto inte accepteras vid förstnämnda ansvarstyp. Ju mer man begränsar de grunder som kan godtas vid exculperingen, desto mer kommer m.a.o. presumtionsansvaret att närma sig ett strikt ansvar."

5.4.4 Mäklaransvaret i förhållande till kontraktsansvaret mellan säljare och köpare

Det ligger i fastighetsmäklaruppdragets natur att mäklaren genom råd och upplysningar och handlande i övrigt övar inflytande på parternas vilja att ingå avtal och på utformningen av överlåtelseavtalet mellan dem.

Mäklaren kan göra sitt inflytande gällande på ett mera övergripande

sätt, t.ex. genom att påvisa rättsliga och skattemässiga konsekvenser av att företa ett köp eller en försäljning eller genom att uttala sin uppfattning om marknadssituation, prisutveckling, boendekostnader m.m. Skulle mäklaren genom sådana råd och upplysningar åstadkomma negativa ekonomiska konsekvenser för någondera kontraktsparten, är detta inte något som denne kan göra andra parten ansvarig för (möjligen skulle han kunna göra gällande att mäklaren är vållande till ekonomisk skada genom sin oaktsamma eller oriktiga rådgivning). Mäklarens handlande i nu angivet hänseende kan därför sägas ligga utanför kontraktsförhållandet mellan parterna. Som exempel på ett sådant handlande kan nämnas att mäklaren lämnar säljaren felaktigt råd beträffande realisationsvinstbeskattning eller att han underlåter att upplysa honom om att han kommer att drabbas av realisationsvinstbeskattning. Även en köpare som, samtidigt med köpet av den fastighet mäklaren förmedlar, skall sälja den fastighet han innehar kan få uppgift om realisationsvinstens storlek och beskattning av mäklaren och därigenom drabbas av dennes oriktiga besked. Säljaren och köparen har emellertid inte något ansvar mot sina medkontrahenter för realisationsvinstberäkningens riktighet, eftersom den inte utgör en del av parternas kontraktsenliga skyldigheter.

Annorlunda förhåller det sig, när mäklaren genom sina åtgärder — eller sin underlåtenhet att vidta åtgärder —- utövat påverkan i hänseenden, där parterna sedermera genom överlåtelseavtalet har kontraktsenliga skyldigheter mot varandra eller där överlåtelseavtalet i avsaknad av sådana särskilda bestämmelser fylls ut av jordabalkens dispositiva regler[50] om rätt till prisnedsättning, hävning och skadestånd vid fel och dröjsmål vid fastighetsköp. Här kan mäklaren genom sitt handlande ha påverkat kontraktsförhållandet mellan parterna så att ett kontraktsbrott (fel eller dröjsmål) föreligger och föranleder tillämpning av jordabalkens (ev. kontraktets) särskilda sanktionssystem.

Genom försumlighet (vållande) kan mäklaren inverka på kontraktsförhållandet mellan parterna och orsaka kontraktsbrott och därmed förmögenhetsskada för någon av dem. Ett typiskt exempel på detta är att mäklaren underlåter att upplysa om ett rättsligt fel eller ett rådighetsfel som han känner till eller borde känna till eller att han lämnar felaktiga uppgifter i sådana hänseenden, trots att han insett eller bort inse att uppgiften är felaktig. Mäklarens försumlighet framträder vanligen inte i fråga om köparens prestationsskyldighet, betalningen, eftersom denna oftast finns klart angiven i överlåtelsehandlingen. Däremot kan mäklaren t.ex. genom att försumma att kontrollera säljarens rätt till fastigheten (jfr JB 4:15) eller genom underlåten kontroll av inteckningsförhållanden och andra rättigheter i fastigheten (jfr JB 4:16 och 17) eller genom att förtiga att en byggnad på fastigheten är ett svartbygge som måste rivas (jfr JB 4:18) åstadkomma att köparen enligt jordabalkens regler för fastighetsköp gör anspråk på skadestånd på grund av säljarens kontraktsbrott.

[50] Jfr JB 4:10—27.

Säljaren har i vissa situationer ett strikt skadeståndsansvar[51] för fel och dröjsmål. Detta kan medföra att köparen utan större utrednings- och bevissvårigheter kan få sin förmögenhetsskada gottgjord av säljaren. Denne får sedan överväga möjligheterna att utkräva skadeståndsansvar av mäklaren på grund av dennes vållande. Ibland kan köparen ändock misslyckas med att få skadestånd av säljaren. Det kan vara så att säljaren inte kan nås med en skadeståndstalan eller att säljaren inte har möjlighet att betala ett utdömt skadestånd. Även en prisminskning som visar sig inte kunna realiseras, torde kunna ge upphov till ett skadeståndskrav mot mäklaren.[52] Vid sådant förhållande återstår inte annat för köparen än att rikta sin skadeståndstalan direkt mot mäklaren under åberopande av dennes vållande.

Ibland kan mäklarens försumlighet bestå i att han på eget initiativ och utan att uppgiften härrör från säljaren lämnar oriktiga uppgifter om förmedlingsobjektet. Mäklaren anger felaktigt tomtgränsens sträckning (jfr rättsfallet från Uppsala tingsrätt i avsnitt 5.4.3) eller påstår felaktigt att fastighetens dräneringsförhållanden är oklanderliga. Skulle så inte vara fallet, kan köparen inte på denna grund (konkret fel) utkräva ansvar av säljaren, eftersom denne inte lämnat eller godkänt uppgiften. (Här bortses från att säljaren ev. kan bli ansvarig på grund av reglerna om dolt fel.) Köparen får istället söka utkräva skadeståndsansvar av mäklaren under åberopande av att denne varit vållande.

I finsk rättspraxis (HD 1980 II 70) har en fastighetsförmedlare blivit skadeståndsansvarig för arealbrist. Förmedlaren hade för köparna uppgett att fastighetens areal var större än den verkligen var. Genom att sålunda underlåta att före köpslutet lämna köparna "de uppgifter om lägenhetens faktiska areal, vilka vid köpets ingående skulle ha kunnat inverka på deras avgörande, och även eljest att bevaka köparnas intresse i enlighet med god affärssed", ansågs förmedlaren vara ansvarig för köpet och förpliktades att ersätta köparna för den sålunda uppkomna skadan.

När det vidare gäller faktiska fel, kan det vara fråga om att fastigheten avviker från vad som kan anses utfäst därigenom att säljaren lämnat en uppgift som är att betrakta som en utfästelse (vad som ibland kallats "konkret"eller "individuellt" faktiskt fel, se Karlgren, Felansvaret s. 43 ff). Uppgiften har lämnats till mäklaren som sedan utan vidare undersökning vidarebefordrat den till köparen. Om mäklaren insett eller bort inse att uppgiften var oriktig, får han anses ha varit försumlig om han okritiskt och utan någon reservation lämnar uppgiften vidare till köparen.

Vid s.k. "abstrakt" fel, dvs. att fastigheten avviker från normal standard hos den typ av fastighet som köpet gäller — den har t.ex. ett för köparen dolt fel — har säljaren ett strikt ansvar i hävnings- och prisminskningshänseende. Skadeståndsansvarig blir säljaren dock endast om avvikelsen avser egenskap som kan anses utfäst eller om han förfarit svikligt (se JB 4: 19). Någon skyldighet för en mäklare att upplysa köparen om fastighetens underlägsenhet i förhållande till

[51] Se Karlgren, Felansvaret s. 71 ff.
[52] Jfr Karlgren, Felansvaret s. 60.

normal standard torde knappast föreligga enligt gällande rätt annat än när det kan visas, att mäklaren känt till ett för köparen dolt fel i fastigheten. Har även säljaren känt till det dolda felet, bör han och mäklaren kunna åläggas ett solidariskt skadeståndsansvar. Huruvida en mäklare som inte känt till ett dolt fel men bort känna till det bör kunna bli skadeståndsansvarig härför är mera osäkert. (Jämför det fall att en familj på grund av radonstrålning tvingas flytta ur sin fastighet och bo på hotell. Säljaren, ett dödsbo med delägare på annan ort, är inte skadeståndsansvarig eftersom svek eller avvikelse från utfästelse inte föreligger. Mäklaren däremot har känt till eller borde ha känt till den radonhaltiga markbeskaffenheten i det område där fastigheten är belägen.)

5.4.5 Skadeståndets omfattning

I det fall att det enbart är mäklaren som har varit försumlig och hans försumlighet inte har påverkat rättsförhållandet mellan säljare och köpare så att någon av dem (i de flesta fall säljaren) på kontraktsrättslig grund blivit ansvarig mot den andre, har köparen (i undantagsfall säljaren) att hålla sig till mäklaren för att få ut skadestånd. Enligt Braekhus[53] skall mäklaren ersätta det negativa kontraktsintresset, dvs. den skadelidande "skal økonomisk bli stilt som om det ikke hadde foreligget noen feil fra meglerens side, som om alle opplysninger var blitt overbrakt og overbrakt riktig". Däremot, menar Braekhus, finns det inte grund för att utkräva det positiva kontraktsintresset, dvs. den skadelidande parten har inte rätt att kräva "den vinning han ville ha fått hvis de oplysninger megleren har overbrakt, hadde vaert riktige". För finsk rätts del gör Wilhelmsson[54] skillnad mellan det fall att köparen under hänvisning till mäklarens felaktiga eller underlåtna upplysningar kan häva köpet och det fall att så inte kan ske. — Om mäklarens försummelse inte kan tillräknas säljaren och köparen av den orsaken inte kan häva avtalet, är mäklaren enligt Wilhelmssons uppfattning skyldig "att åt köparen erlägga ersättning motsvarande den skada köparen lidit genom att den avtalade prestationen inte motsvarat det han med skäl kunnat förvänta sig att erhålla".

Om däremot säljaren kan göras ansvarig för att upplysningarna varit felaktiga eller inte lämnats alls men felet härvidlag inte är så väsentligt att köparen kan häva köpet, inskränker sig köparens möjligheter vanligen till en rätt att kräva skadestånd eller prisnedsättning av säljaren. Har köparen därvid fått skadestånd eller tillräckligt avdrag på köpeskillingen och därigenom fått sin skada täckt, kan han inte kräva mer av mäklaren. (Wilhelmsson går här inte in på frågan om säljaren å sin sida därefter gentemot en försumlig mäklare kan yrka provisionsnedsättning eller skadestånd.) Ett mera svårbedömt spörsmål är frågan, om köparen för att få skadestånd alltid skall behöva vända sig

[53] Braekhus s. 273 jfr s. 279, 281, 320 och 224.
[54] Wilhelmsson s. 230 ff.

mot säljaren i första hand, och först därefter, sedan det visat sig att det inte går att få ut tillräckligt skadestånd av säljaren, subsidiärt mot mäklaren. Kan det härvid göras gällande att även mäklaren varit oaktsam — både mäklare och säljare påstås således ha varit culpösa och förfarit klandervärt — menar åtminstone Wilhelmsson, att man analogt skulle kunna tillämpa skadeståndsrättens regler om solidariskt ansvar för flera skadevållare och tillåta köparen att, om han finner det lämpligt, kräva mäklaren på skadestånd redan innan han söker få skadestånd av säljaren.

Om köpet *hävs* skall prestationerna på ömse sidor återbäras. Dessutom blir säljaren vanligen också skadeståndsskyldig mot köparen. Får köparen sin skada täckt på detta sätt, kan han inte kräva ut något mer av mäklaren, även om denne genom sin försumlighet föranlett den situation som sålunda grundat rätten till hävning. Skulle säljarens skadeståndsansvar vara beroende av särskilt *kvalificerade förutsättningar* (jfr svek och avvikelse från utfästelse i JB 4:19), torde köparen kunna rikta en skadeståndstalan avseende den förlust han åsamkats direkt mot mäklaren. Förutsätter säljarens skadeståndsansvar *culpa* och framgår det att både säljare och mäklare varit culpösa, bör köparen kunna föra talan mot dem bägge eller någon av dem under åberopande av att de på grund av sin försumlighet är solidariskt ansvariga för hans skada. Den som sedan på denna grund utgett skadestånd får söka utöva regressrätt mot den andre skadevållaren. Om slutligen säljaren är *strikt skadeståndsansvarig*, är det som tidigare påpekats rimligt att först utkräva hans ansvar. Det ankommer sedan på säljaren att bedöma möjligheterna att under åberopande av mäklarens vållande kräva nedsättning av provisionen eller skadestånd, helt eller delvis motsvarande det skadestånd som säljaren måst utge till köparen.

Vid avgörandet av skadeståndets fördelning mellan två solidariskt ansvariga skadevållare: en culpös säljare och en culpös mäklare liksom vid bedömandet av vad en strikt ansvarig säljare, som på denna grund utgett skadestånd till köparen, skall ha rätt att utfå i skadestånd av en culpös mäklare får hänsyn tas till vad som är skäligt i det enskilda fallet. Att som vid inbördes skadeståndsfördelning av ett utomobligatoriskt skadestånd mellan flera solidariskt ansvariga skadevållare[55] lägga hela ansvaret på den som bevisligen varit vållande och från skadeståndsansvar frita den som enbart är strikt ansvarig bör inte komma i fråga annat än när den strikt ansvarige är helt utan skuld till det inträffade. Inte heller kan det hävdas, att hela skadeståndsbördan skall falla på den strikt ansvarige (säljaren), när mäklaren kan anses ha varit försumlig och därigenom vållande till det kontraktsbrott som sedermera berättigat till skadestånd. Hänsyn bör i stället tas till samtliga omständigheter i det enskilda fallet för att därigenom åstadkomma en avvägning som är rimlig framförallt med hänsyn till säljarens vetskap och kunskaper i sammanhanget och till mäklarens roll som utbildad fackman på området.

[55] Jfr Karlgren, Skadeståndsrätt, 1966, s. 232 m. hänv.

5.4.6 Friskrivning från mäklaransvar

I Sverige synes f.n. inte förekomma friskrivningar från mäklaransvar i annan form än att fastighetsmäklare anger att de inte svarar för innehållet i en fastighetsbeskrivning el. motsv. utan att uppgifterna i stället härrör från säljaren. Friskrivningar från den allmänna omsorgsplikten har småhusköpkommittén inte träffat på. För svensk rätts del finns numera möjlighet att med stöd av avtalsvillkorslagen (1971:112) angripa för konsumentkollektivet oskäliga avtalsvillkor t.ex. friskrivningsklausuler som används av fastighetsmäklare i förtryckta standardformulär. I fråga om ansvarsfriskrivningar i enskilda uppdragsavtal finns möjligheten att få villkoret jämkat eller ogiltighetsförklarat under åberopande av den fr.o.m. år 1976 gällande generalklausulen i 36 § avtalslagen (1915:218, ändrad i angivet hänseende 1976:185).

Som jämförelse kan nämnas att Wiklund i sitt arbete God advokatsed (s. 341 m. hänv.) berört frågan om advokaters möjlighet att friskriva sig från skadeståndsskyldighet på grund av fel och försummelser. Huvudprincipen är att sådan friskrivning inte är tillåten, men Wiklund påpekar att det i Västtyskland dock är möjligt för en advokat att genom skriftligt avtal, som inte får tas in i fullmakten, fritaga sig från ansvar för skada överstigande 50 000 DM. Uttalanden i nordisk doktrin tyder enligt Wiklund på att frågan om advokats rätt att friskriva sig från skadeståndsrättsligt ansvar knappast utgör något problem av nämnvärd praktisk betydelse. Wiklund instämmer i uppfattningen hos bl.a. A. Vinding Kruse, att ett friskrivande från ansvar i frågor, där advokatens juridiska sakkunskap är relevant, i många fall antagligen får anses strida mot god advokatsed, och hävdar för sin del att det måste föreligga exceptionella omständigheter, om man i något fall skall godta att en advokat friskriver sig från ansvar. För advokater torde det — lika litet som för mäklare — vara av intresse att genom ansvarsfriskrivning undergräva förtroendeförhållandet till klienten, enligt det från dansk rätt (U.A. Motzfeldt) hämtade citatet: "Den fagmann som fraskrev seg ansvar for fagstridig opptreden, ville for resten av sitt liv i uforstyrret fred kunne nyte sin ansvarsfrihet."

För norsk rätts del menar Braekhus[56] att det är teoretiskt möjligt för en fastighetsmäklare att friskriva sig från ansvar för skada som han orsakar genom allmän oaktsamhet. För att äga giltighet måste friskrivningen emellertid vara helt otvetydig och en sådan är knappast till fördel för en mäklare, anser Braekhus, som förmodar att en sådan ansvarsfriskrivning kan förklaras sakna verkan med hänvisning till föreskriften i egendomsmäklarlagen (§ 11) att mäklaren skall utföra sitt uppdrag i överensstämmelse med gott affärsskick.

Även i dansk rätt har uppmärksammats dessa inskränkande förbehåll om riktigheten av uppgifter i uppställningar och beräkningar och liknande. "På slige forbehold må retsordenen se med kritiske øjne, når oplysningerne er sådanne, som mellemmanden efter virksomhedsbekendtgørelsen er forpligtet til at fremskaffe. Forbeholdene bør forstås som alene havende hensyn til ansvarsfrihed for utilregnelige fejl, medmindre forbeholdet ganske klart også omfatter

[56] S. 275.

tilregnelige fejlagelser. Selv i så fald bør de ikke uden videre godtages, thi det er et stort spørgsmål, om sådanne ansvarsfrihedsforbehold ikke er i strid med forpligtelsen til at øve sin virksomhed i overensstemmelse med god forretningsskik."[57]

I Finland anses friskrivningar från ansvar gentemot uppdragsgivaren inte vara något praktiskt betydelsefullt problem, eftersom fastighetsmäklarna inte tycks utnyttja de möjligheter som standardavtalstekniken i och för sig erbjuder i detta avseende.[58]

Sammanfattningsvis kan sägas, att en friskrivningsklausul från mäklarens sida inte binder uppdragsgivarens motpart i det avtal som förmedlas. Vill mäklaren friskriva sig även i förhållande till denna motpart, måste han göra sina ansvarsförbehåll direkt mot denne.

Enligt allmänna rättsprinciper anses att en friskrivningsklausul inte kan åberopas, när en skada vållats uppsåtligen eller av grov oaktsamhet. Det har för finsk rätts del ifrågasatts[59] om inte ansvarsfriskrivningar borde frånkännas giltighet även då mäklarens förfarande varit mindre grovt. En ansvarsfriskrivning inom fastighetsmäklarbranschen är en så sällsynt och överraskande företeelse, att den lämpligen bör jämkas om den försätter uppdragsgivaren i en oförmånligare situation än enligt dispositiv rätt. Finns det dessutom i lagstiftningen till skydd för säljare och köpare särskilda regler, som anger hur mäklaren skall handla vid uppdragets utförande och som är straff- och näringsrättsliga sanktionerade, saknas i de flesta fall anledning att godta att mäklaren friskrivit sig från ansvar för culpa. Oberoende av graden av sitt vållande bör mäklaren således vid dylika regelöverträdelser ansvara för uppkommen skada.

5.5 *Fastighetsmäklarens ersättning*

5.5.1 Allmänt

För slutförande av fastighetsförmedlingsuppdrag har mäklare sedan gammalt fått ersättning i form av provision, varmed vanligen förstås en viss andel i det träffade avtalets omsättningssumma.[60] (I Svenska akademiens ordbok över svenska språket avses med *provision* (av lat. provisio = förutseende): arvode som en mellanhand, t.ex. kommissionär, mäklare, bank, handelsresande, erhåller för sitt arbete med genomförande av en viss ekonomisk transaktion, i allmänhet fastställd till viss procent av transaktionens omfattning, kommissionsarvode. Jfr uttrycket "mot provision eller arvode".) Vid fastighetsförmedling är andelen vanligen en viss procent av köpeskillingen.

I 1720 års mäklarordning 10 § fanns föreskrivet om ersättningen till mäklarna,

[57] Frost s. 79.
[58] Wilhelmsson s. 191.
[59] Wilhelmsson s. 192.
[60] Beckman s. 621, jfr Obligationsrättskommittén s. 100.

att "Deras Courtage och Mäklarelön skal wara utaf alle de Wahror som i Priscouranterna upteknade warda eller eljest slutes och förhandlas såsom Skiep, Hus och Gårdar i Staden samt Godz och annan fast ägendom på Landet jemwäl ock Penningelån på fast Pant ..... så ock af al annan Kiöpenskap som af Mäklarne befordras ock i denne Förordning ej finnes upteknad 1/2 pro Centum in alles, som betales af Kiöparen och Säljaren lika, eller 1/4 pro Centum hwardera."— I samma mäklareordning 14 § och 15 § finns också exempel på att provisionen beräknas till visst belopp per viktenhet eller eljest sätts i relation till varans myckenhet och inte till priset.

Utmärkande för provisionsersättningen i dess hävdvunna form är att den skall betalas endast om parterna — vanligen säljare och köpare — sluter avtal med varandra. Gör de inte det, har mäklaren inte någon obetingad rätt till ersättning, oberoende av hur omfattande ansträngningar han lagt ned på uppdraget. För att uppväga detta moment av risktagande, utgår provisionen vanligen efter normer som tillerkänner mäklaren en högre ersättning än som svarar mot det arbete han lagt ned på det uppdraget. Genom den högre ersättningen skall mäklaren få kompensation för sitt arbete och sina kostnader med de uppdrag som av olika orsaker inte resulterar i avtal.[61]

I undantagsfall[62] förekommer det att fastighetsmäklare betingar sig ersättning för förmedlingsuppdrag på annat sätt än som procentuell provision, t.ex. efter principen att arbetet med uppdraget skall ersättas efter skälighet, ev. efter viss tidstaxa, och att kostnader som mäklaren haft skall ersättas särskilt. Förutsättningen för att ersättning skall utgå är dock fortfarande nästan undantagslöst att förmedlingsarbetet leder till avtal mellan parterna. I en del fall[63] förekommer dock att mäklare tar ut grundavgift ("intagningsavgift") redan vid mottagandet av förmedlingsuppdrag. Leder uppdraget till avtal avräknas vanligen intagningsavgiften på provisionen och eljest tillfaller avgiften ändock mäklaren.

En fastighetsmäklare kan emellertid få i uppdrag att biträda med andra åtgärder vid en fastighetsöverlåtelse än att anvisa uppdragsgivaren en medkontrahent. I sådana fall anses[64] inte något mäklaruppdrag föreligga och mäklaren är för sin medverkan bara berättigad till skälig ersättning för arbete och kostnader.

I Sverige är fastighetsmäklares rätt till provision inte längre lagreglerad utan härleds ur handelsbruk och sedvana[65] och den rättspraxis som utvecklat sig därur. Däremot finns i de nordiska grannländerna regler i mäklarlagstiftningen och i bestämmelser tillkomna i särskild ordning om fastighetsmäklares ersättning.

[61] Jfr Bengtsson s. 168 ff.
[62] Enligt SPK 1974 förekom det endast ett mäklarföretag i landet som använde sig av timdebitering. Debitering skedde dock endast då förmedlingsuppdraget lyckades.
[63] Se bl.a NO:s beslut den 30 mars 1976 i ärendet 81/70 ang. fastighetsmäklarbranschens provisionstaxor.
[64] Beckman s. 605 f och där anförda rättsfall.
[65] Jfr Tiberg s. 27.

I den danska bekendtgørelsen (nr 401) om ejendomsmaegleres og ejendomshandleres virksomhed (DBkg) anges förutsättningarna för fastighetsmäklares rätt till provision.

" § 7 En ejendomsmaegler må kun tage salaer for aftaler der tilvejebringes på grundlag af hans medvirken.

Stk 2. Hvis en ejendomsmaeglers hverv er tidsbegraenset må han dog betinge sig helt eller delvist salaer, såfremt aftalen inden for fristen bringes i stand uden hans medvirken. Sådan tidsbegraenset aftale kan højst indgås for 6 måneder.

Stk 3. Vad byttehandel, herunder mageskifte, skal parterne så tidlig som muligt og altid inden en handels indgåelse underrettes om, hvilket salaer hver isaer skal betale".

Bestämmelser om storleken av de danska fastighetsmäklarnas provisioner återfinns numera i "maximumsalaerer" fastställda av danska Monopoltilsynet. Maximiprovisionen för förmedling av en en-eller tvåfamiljsfastighet är i Danmark f.n. (1,8 procent - 29 procent =) c:a 1,278 procent. Utöver den sålunda beräknade provisionen har fastighetsmäklaren enligt Monopoltilsynets bestämmelser rätt till ersättning för kostnader för annonsering och resor: "Udover det således beregnede salaer kan — efter forudgående aftale med klienten — beregnes daekning for bevisligt afholdte udgifter til avertering og kørsel."

I den norska Lov om eiendomsmegling (NEL) föreskrivs om fastighetsmäklarprovision:

"§ 13. Megleren har når han ikke helt eller delvis optrer for egen regning rett til provisjon for alle handler sluttet gjennem ham.

Den samme rett til provisjon har en megler når handel vedrørende det som hans opdrag omfatter blir avsluttet gjennem noen annen eller uten mellemmann a) i den tid da opdraget stod ved makt eller b) innen 3 måneder efter opdragets utlop dersom handel sluttes med noen som megleren i opdragstiden har forhandlet med. Det samme gjelder om handel innen de nevnte 3 måneder sluttes med noen som har bedt om og i opdragstiden fått oplysninger fra megleren om updragets gjenstand.

Provisjonen forfaller til betaling ved handelens avslutning og betales i det i første ledd omhandlede tilfelle ifølge kutyme eller avtale — enten av kjøper og selger med en halvpart hver eller av kjøper eller av selger alene. I de annet ledd omhandlede tilfelle betales den alltid av opdragsgiveren.

Provisjonen beregnes efter de satser som til enhver tid fastsettes av vedkommende departement, som tillike kan fastsette regler om provisjonens fordeling når flere har medvirket ved omsetningen.

Provisjonen kan ikke deles med andre enn dem som efter loven har rett til eiendomsmegling.

Utenom provisjonen — eller eventuelt godtgjørelse efter § 11, 5 ledd — og uten hensyn til om provisjon kan beregnes tilkommer der megleren refusjon av utlegg ved arbeidet med opdraget i den utstrekning det i opdraget er bestemt at utleggene

skal refunderes megleren. Utleggene refunderes av opdragsgiveren hvis intet annet er avtalt med den annen part. For øvrig kan megleren ikke betinge sig eller motta noen fordel for eiendomsmegling. Han må ikke beregne sig andel i kjøpesummen."

Med stöd av NEL har handelsdepartementet utfärdat bestämmelser för provisionens storlek. Bestämmelserna återfinnes i "Reglement om eiendomsmegling 2. januari 1978". Provisionens storlek vid förmedling av fast egendom är f.n. 2 procent av köpesumman.

Den finska förordningen om fastighetsförmedlare (FFF) upptar i 24 § bestämmelser om mäklarens arvode och kostnader:

"Det arvode förmedlaren uppbär av uppdragsgivaren skall stå i skäligt förhållande till värdet av föremålet för köpet och det utförda arbetet.

I uppdraget må överenskommas om skyldighet för uppdragsgivaren att, om köp ej kommer till stånd, ersätta förmedlaren de direkta kostnader denna fått vidkännas för uppdraget."

I de tryckta standardavtalsformulär som används skrivs provisionsprocenten i regel in särskilt i varje uppdragsavtal.[66] Trots det är provisionsuttaget relativt standardiserat och följer rekommendationer av Finlands fastighetsmäklareförbund om lägsta förmedlingsprovision. För förmedling av fastigheter inom Helsingforsområdet rekommenderas f.n. en provision om lägst 5 procent vid en köpeskilling under 200.000 mark och 4 procent för den del av köpeskillingen som överskrider den gränsen. För övriga delar av landet rekommenderas en lägsta provision på 3,5 procent. I förbundets rekommendationer påpekas slutligen, att man kan särskilt avtala om att ersättning för direkta kostnder för handlingar, annonser o.a. skall utgå i tillägg till provisionen.

5.5.2 Förutsättningar för mäklarprovision

Enligt svensk doktrin och praxis föreligger rätt till provision vid fastighetsförmedlingsuppdrag, när vissa förutsättningar är uppfyllda: mäklaren skall ha fått ett mäklaruppdrag, mäklaren skall ha anvisat uppdragsgivaren en medkontrahent och mellan uppdragsgivaren och den anvisade medkontrahenten skall — som direkt eller indirekt följd av mäklarens verksamhet — avtal ha kommit till stånd. I det följande skall närmare beröras hur man i svensk doktrin och praxis hittills behandlat dessa olika förutsättningar.

Uppdrag

Uppdraget skall gå ut på att finna en medkontrahent till huvudmannen. Består uppdraget emellertid endast i att förhandla med en av huvudmannen angiven spekulant anses inte ett provisionsgrundande uppdragsförhållande föreligga. I sådant fall är således mäklaren, även om avtal kommer till stånd, inte berättigad till provision utan endast till ersättning för arbete och kostnader. Har

[66] Wilhelmsson s. 50.

huvudmannen ändock utfäst sig att betala provision gäller det.[67]

Ett uppdrag att anvisa en medkontrahent kan inte i alla situationer, ens om övriga förutsättningar är uppfyllda, grunda rätt till provision. Som huvudregel gäller bestämmelsen i handelsbalken 18 kap. 5 § att en syssloman har rätt till skäligt arvode för sitt arbete och ersättning för nödvändiga kostnader. Men för vissa slags sysslomän, bland dem fastighetsmäklare, genombryts huvudregeln genom den sedvana som utbildat sig att mäklare inte skall ha ersättning efter skälighet i förhållande till utfört arbete, utan provision på ingångna avtal. För exempelvis en boutredningsman eller en konkursförvaltare gäller inte någon sedvana om provision, även om i deras uppdrag ibland kan ingå att hitta lämplig köpare till en fastighet som tillhör dödsboet eller att sälja en konkursboets fastighet på auktion. De får av den anledningen inte rätt till provision utan deras ersättning bestäms efter regler i ärvdabalken och i konkurslagen, där samma princip om skälig ersättning kommer till uttryck som i handelsbalken 18 kap. 5 §. I fråga om advokaters verksamhet kan det dock ibland vara svårt att avgöra, om ett uppdrag att skaffa köpare eller säljare ingår som ett led i ett förvaltnings- eller avvecklingsuppdrag, som ger rätt till arvode, antingen någon affär kommer till stånd eller inte, eller om uppdraget hänför sig till mäklarverksamhet som advokater bedriver och därför, om avtal kommer till stånd, berättigar till provision.[68]

För att ett uppdrag skall bli provisionsberättigande utan särskild utfästelse om det, krävs att det lämnas till en yrkesmässigt verksam mäklare. I notisfallet NJA 1965 C 1053 fann Högsta domstolen inte skäl att meddela prövningstillstånd i ett mål i vilket en lantbrukare yrkade provisionsersättning för förmedling av en lantbruksfastighet. Underdomstolarna hade funnit det yrkade provisionsbeloppet oskäligt med hänsyn till att lantbrukaren inte var yrkesmässigt verksam som fastighetsmäklare och därför inte heller hade den yrkesmässige förmedlarens höga rörelseomkostnader. I stället utdömdes en skälig ersättning som uppgick till drygt en tredjedel av det yrkade beloppet.

Anvisning

Den andra förutsättningen för rätt till provision är att mäklaren anvisat uppdragsgivaren en medkontrahent. Det räcker inte att mäklaren tagit kontakt med en medkontrahent, om inte dessutom mäklarens verksamhet direkt eller indirekt lett till underhandlingar mellan parterna.[69] I rättsfallet NJA 1938 s. 638 hade en mäklare, som fått i uppdrag att förmedla en fastighetsförsäljning, kommit i förbindelse med en spekulant som bl.a. besåg fastigheten men drog sig tillbaka utan att ha underhandlat med säljaren. När denne spekulant sedermera genom annan mäklare upptog underhandlingar med säljaren och köpte fastigheten, fick den förste mäklaren inte någon provision.

[67] NJA 1958 not. C 160 och SvJT 1954 rf s. 50.
[68] Wiklund, God advokatsed s. 20 ff. och 176 ff.
[69] Beckman s. 611, jfr Fehr s. 103.

I och för sig kan mäklaren lämna åt den anskaffade medkontrahenten att själv ta kontakt med uppdragsgivaren och ändock uppfylla anvisningskravet. Likaså behöver mäklaren inte ha haft direkt kontakt med medkontrahenten. Det räcker att denne på grund av mäklarens annons satt sig i förbindelse med mäklarens uppdragsgivare. T.o.m. en ännu mer indirekt anvisning har godtagits, nämligen när en av mäklaren anvisad spekulant i sin tur anvisade en person som utan mäklarens vidare medverkan köpte förmedlingsobjektet. Rättspraxis uppvisar[70] en hel del rättsfall, där anvisningsfrågan i här aktuellt hänseende varit föremål för bedömning. I en del fall har som nyss nämnts anvisning ansetts föreligga, medan i andra fall situationen ansetts vara den, antingen att anvisning inte skett eller att anvisning visserligen ägt rum men tillräckligt orsakssammanhang inte förelegat mellan anvisningen och det avtal som sedermera träffats.

Anvisningskravet anses inte uppfyllt, om mäklaren anvisar en medkontrahent som uppdragsgivaren redan känner till eller som är allmänt känd. Praxis är dock inte heller här helt entydig.

I enlighet med stadgad praxis anses mäklaruppdraget slutfört och mäklaren berättigad till provision i och med att mäklaren anvisar sin uppdragsgivare en medkontrahent med vilken avtal kommer till stånd. Mäklarens rätt härvidlag är således i och för sig inte beroende av att han medverkar vid avtalsförhandlingarna mellan parterna eller inte. "Medverkan vid förhandlingarna kan icke grundlägga, men är givetvis ägnad att stärka anspråket."[71]

Avtal

Rätten till provision förutsätter att bindande avtal har träffats mellan uppdragsgivaren och den av mäklaren anvisad medkontrahenten. Oavsett av vilket skäl uppdragsgivaren låter bli att träffa avtal med en anvisad spekulant, har mäklaren enligt svensk rättspraxis[72] inte någon rätt till provision och inte heller till annan ersättning, om han inte kommit överens med uppdragsgivaren om det.

Den huvudprincip som kommit till uttryck i svensk rättspraxis är således att mäklaren har avslutsrisken. Det har särskilt i äldre mäklarrättslig litteratur[73] diskuterats ingående om inte uppdragsgivarens borde vara skyldig att sluta avtal, när mäklaren har gjort sitt genom att skaffa fram ett objektivt sett godtagbart anbud. När mäklaren har gjort vad som står i hans makt att utföra enligt avtalet, borde han kunna kräva att bli ställd i samma situation som om avtal slutits, dvs. kräva att få full provision. I tysk och engelsk rätt har åtminstone tidigare varit uppfattningen att mäklaren inte har rätt till provision i dessa fall. Samma bedömning har gjorts i Sverige, där flera fall av "kontraheringsvägran" varit

[70] Beckman s. 611 ff.
[71] Fehr s. 90.
[72] Beckman s. 618, jfr Fehr s. 100 och Chydenius s. 344.
[73] Se Heymann s. 414 och hänv. hos Braekhus s. 347 ff.

föremål för domstolsprövning, se NJA 1929 s. 661, 1932 s. 540 och 1939 s. 153. I norsk rätt har frågan varit tveksam, eftersom något klargörande avgörande i rättspraxis inte förelegat.[74]

I princip är det möjligt att mellan uppdragsgivare och mäklare avtala om att provision skall utgå om mäklaren skaffar ett brukbart anbud. Sådana avtal synes inte förekomma i Norge och inte heller har småhusköpkommittén träffat på sådana avtal i Sverige. I Danmark och Finland däremot har fastighetsmäklarna utnyttjat sig av möjligheten att i uppdragsavtalen ta in dylika mot kunderna riktade bestämmelser.

I det "Komissionsaftale"(maj 1979) som används av medlemmarna i Dansk Ejendomsmaeglerforening finns följande klausul: "Fremskaffer ejendomsmaegleren et tilbud i overensstemmelse med de i kommissionsaftalen fremsatte vilkår, og hvervgiveren derefter erklaerer ikke at ville saelge, er ejendomsmaegleren berettiget til at oppebaere aftalt salaer. Hvis hvervgiveren i kommissionsperioden opgiver at saelge, er ejendomsmaegleren efter de til enhver tid gaeldende bestemmelser berettiget til at oppebaere et passende vederlag for forgaeves arbejde."

Finlands fastighetsmäklarförbund har i sitt formulär för uppdragskontrakt bestämmelsen: "Jag förbinder mig att erlägga förmedlingsarvodet ..... ifall jag ..... vägrar sälja på avtalade villkor." Likadana formuleringar används också av de finska bankanknutna mäklarföretagen och av de fastighetsmäklare som står utanför Finlands fastighetsmäklarförbund.

På senare tid har diskuterats[75] det berättigade i att mäklare på detta sätt kan åsidosätta en så central regel inom mäklarrätten som uppdragsgivarens frihet att vägra ingå avtal. Eftersom provisionskravet vid vägran att acceptera anbud starkt påminner om ett slags avtalsvite borde det kunna jämkas med stöd av (finska) 36 och 37 §§ avtalslagen och 4 kap. 1 § konsumentskyddslagen. Det ifrågasätts jämväl om klausuler av angivet slag över huvud taget borde vara tillåtna.[76]

Ibland kan frågan om provision vara tvistig av den orsaken att det är tveksamt om det avtal som slutligen träffats är det som avsågs med uppdraget, t.ex. då såsom i NJA 1936 s. 168 i stället för en bolagsägd fastighet överläts aktierna i bolaget. Jämför vidare under rubriken Orsakssammanhang i det följande. Andra tvister som förekommit i rättspraxis har gällt frågan om provisionen är beroende av att avtalet fullgörs. Är avtalet för sin giltighet beroende av senare inträffande omständighet (suspensivt villkor) uppskjuts även rätten till provision.

Rätten till provision påverkas däremot inte av att det träffade avtalet hävs eller av annan orsak sedermera inte fullgörs. Säljaren kan således inte bli fri från skyldigheten att utge provision genom att låta köpet gå åter. I NJA 1968 not. A 17 ägdes en tomt av två bröder; den ene köpte den andres del med löfte att, om han inom tre år sålde tomten för mer än ett visst belopp, utge hälften av det överskjutande beloppet till brodern.

[74] Breaekhus s. 347: "Men spørsmålet vil nok for eller senere bli satt på spissen."
[75] Wilhelmsson s. 104 ff och 137.
[76] Wilhelmsson 254 ff.

Sedan tomten sålts inom tre år, förpliktades han utge halva överskottet till brodern utan hinder av att han låtit köpet gå åter och sålt ånyo efter treårstiden. Jämför även HD:s beslut ST 391 den 13 februari 1981 i målet Berthem/Pedinfo AB ang. mäklarprovision, i vilket säljaren på inrådan av en advokat frivilligt gått med på hävning av köpet och av den orsaken inte kunde undgå skyldighet att utge provision till mäklaren.

Även om det är den av mäklaren anvisade medkontrahenten som är orsak till hävningen, har mäklaren i regel rätt till provision. "Mäklaren sammanför nämligen endast parterna, som själva får pröva, om de skall ingå avtal med den anvisade medkontrahenten". I rättsfallet NJA 1915 not. A 87 överenskom parterna att häva ett köp på grund av köparens bristande förmåga att betala köpeskillingen. Hovrätten ansåg, att mäklaren endast var berättigad till ersättning för sitt arbete, men högsta domstolen, dit endast säljaren klagade, fann inte skäl att på hans talan göra ändring i hovrättens dom. Högsta domstolen ansåg således egentligen att mäklaren var berättigad till full provision.

Beror det däremot på mäklarens försummelse att avtalet inte fullgörs bortfaller hans rätt till provision.[77] Sålunda ogillades i ett äldre rättsfall, NJA 1910 s. 322, mäklarens krav på provision när en fastighetsförsäljning inte fullgjorts, beroende på att mäklaren ansågs ha haft kännedom om att köparen saknade tillgångar att fullgöra köpet.

Wilhelmsson påpekar (s. 215), att fastighetsförmedlaren i praktiken inte undersöker köparens betalningsförmåga eller hans betalningsvillighet i övrigt, eftersom det allmänt anses att han inte har någon sådan skyldighet och därför heller inte något ansvar för att köparen uppfyller kontraktet. Att förmedlaren inte bär ansvar för att köparen uppfyller kontraktet, härleder Wilhelmsson med en analogi från bestämmelsen i 18 kap. 6 § handelsbalken: Haver syssloman borgat sin huvudmans gods och varor ut till den, som för ärlig och riktig man känd var, men finnes sedan så fattig, att han ej gitter det återgälda; vare då syssloman ej skyldig det att fylla, utan han särskild vedergällning njuter för det, han slikt äventyr stånda må. Wilhelmsson argumenterar emellertid för att undantag måste kunna göras från regeln att förmedlaren inte bär något ansvar för motpartens betalningsförmåga:

"Den omständigheten, att förmedlaren i regel inte är underkastad någon undersökningsplikt, bör inte frita honom från ansvar, ifall han känt till bristerna i motpartens betalningsförmåga utan att informera sin uppdragsgivare härom. De uppgifter om köparens betalningsförmåga (och -villighet) som förmedlaren känner till och som är av betydelse för uppdragsgivaren, när denne fattar beslut om avtalet, bör omfattas av förmedlarens rapporteringsplikt gentemot uppdragsgivaren.

Förmedlarens ansvar borde vidare inte begränsas blott till de fall, där han underlåtit att till uppdragsgivaren rapportera om brister i motpartens betalningsförmåga eller -villighet som han de facto känt till. Det förefaller nämligen ligga nära till hands att kräva en kvalificerad god tro hos förmedlaren för att denne skall bli ansvarig inte blott då han känt till bristerna, utan även då han på grundval av omständigheterna borde ha känt till dem. Han borde m.a.o.

[77] Beckman s. 620, jfr Fehr s. 93 och 99 samt Bengtsson s. 170.

utföra närmare undersökningar, ifall det föreligger omständigheter som ger en antydan om, att motparten befinner sig i ekonomiska svårigheter, eller åtminstone uppmärksamgöra uppdragsgivaren på dessa omständigheter och på deras betydelse. För en sådan regel talar bl.a. hänsynen till förmedlarens skyldighet att på ett fackmannamässigt sätt tillgodose sin uppdragsgivares intressen; då avtalsobjektet vid fastighetsförmedling ofta utgörs av uppdragsgivarens bostad, vars försäljning skall ge uppdragsgivaren möjlighet att finansiera ett nytt bostadsköp, som kanske redan är ingånget, är det på detta område av största vikt, att köparens prestation äger rum som avtalat. Vidare stöds regeln av bevismässiga hänsyn: det kan i många fall vara svårt att fastställa, vad förmedlaren de facto känt till. — — —

En uppdragsgivare, som kräver ersättning av förmedlaren p.g.a. motpartens oförmåga eller ovillighet att prestera, bör uppenbarligen visa, antingen att förmedlaren känt till bristerna hos motparten eller att han brutit mot den undersökningsplikt, som kan anses åvila honom enligt det ovanstående. Han bör alltså i sistnämnda fall leda i bevis, att det in casu förelegat någon omständighet, som bort föranleda förmedlaren att närmare undersöka motpartens förhållanden. Den i princip omkastade bevisbördan angående förmedlarens culpa kommer i detta fall sålunda att vara av ringa praktisk betydelse; detta är en följd av att presumtionsansvaret vid bedömningen av den föreliggande frågan underordnas en annan presumtion, nämligen den att förmedlaren inte behöver betvivla motpartens betalningsförmåga."

Om tvång, svek eller annan ogiltighetsgrund kan åberopas mot mäklaren, kan detta leda till att mäklaren går miste om sin rätt till provision. Ett exempel på detta är NJA 1938 s. 312, där avtalet ansågs ha kommit till stånd på grund av mäklarens oriktiga uppgifter till uppdragsgivaren.

Orsakssammanhang

Genom att anvisa uppdragsgivaren en medkontrahent med vilken uppdragsgivaren sedan träffar avtal, anses mäklaren i princip ha fullgjort sitt uppdrag och erhåller därmed rätt till provision. Vanligen hjälper mäklaren till i förhandlingarna mellan parterna och med utformning av köpehandlingarna. Sådant biträde är inte nödvändigt för att mäklaren skall ha rätt till provision, bara det ändock föreligger tillräckligt orsakssammanhang mellan anvisning och avtal. Uppdragsgivaren kan inte komma ifrån att betala provision genom att själv ingå avtalet med den anvisade medkontrahenten.[78] Braekhus[79] säger härom:

"Det er vanskelig å stille opp generelle regler om hvor omfattende meglerens virksomhet må vaere. Men det er klart at ikke en hvilken som helst ubetydelig innsats er tilstrekkelig til å begrunne et krav på provisjon, selv om den har vaert en medvirkende årsak til at avtale kom i stand. Provisjonsretten er f. eks. tvilsom i folgende tilfelle: En megler får et salgsoppdrag pr. telefon. En av meglerens klienter er tilfeldigvis tilstede; av meglerens uttalelser i telefonen skjønner han hva saken gjelder. Uten å ha fått noen opplysninger av megleren finner han

[78] Beckman s. 613.
[79] S. 395.

oppdragsgiveren og slutter avtale direkte med ham. — På den annen side kan en ikke forlange at megleren har ytet all den medvirkning som meglere vanligtvis yter ved en avtaleslutning, og som partene kan forlange at han yter. Situasjonen er jo ofte den at partene er kommet i kontakt ved meglerens hjelp, men senere søker å holde ham utenfor i håp om å unngå å betale provisjon."

I sin rättsfallsöversikt 1970 hävdar Beckman med utgångspunkt från då tillgänglig rättspraxis, att om en mäklare har sammanfört de parter som sedan sluter avtal måste hans rätt till provision "i regel, om ej annat överenskommits, anses oberoende av vilka villkor parterna avtalat och i vad mån mäklaren bidragit till att parterna enats om villkoren". Till stöd för sitt uttalande anför Beckman flera klara rättsfall men påpekar[80] också några rättsfall med motsatt utgång eller med skiljaktiga meningar i högsta domstolen.

Orsakssammanhanget mellan anvisning och avtal kan i vissa fall vara tveksamt, när underhandlingarna avbrutits och sedermera återupptagits utan mäklarens medverkan eller genom annan mäklares medverkan.

I NJA 1949 s. 765 hade de förhandlingar om försäljning som förts av en mäklare avbrutits och avtal kommit till stånd först genom att en annan mäklare lagt ned ett energiskt arbete att ena parterna. Högsta domstolens majoritet ansåg dock att ett orsakssammanhang förelåg och tillerkände den förste mäklaren provision.

Vid avgörandet av rättsfallet NJA 1957 s. 357 stannade högsta domstolen likaså i skiljaktighet. En mäklarbolag som fått i uppdrag att sälja en lanthandel hade lämnat en person uppgift om att lanthandeln var till salu. Personen i fråga köpte sedan lanthandeln genom förmedling av en annan mäklare som säljaren tidigare hade vidtalat. Eftersom mäklarbolaget inte kunde styrka att det underrättat säljaren om att det anvisat köparen och genom att bolaget under flera veckor efter uppdragets mottagande inte hört av sig till säljaren, ansågs denne ha rätt att utan vidare efterforskningar utgå från att det inte var bolaget som anvisat köparen. Två justitieråd var skiljaktiga och ansåg — liksom tidigare rådhusrätten — att bolagets åtgärder varit av sådan betydelse för försäljningen att bolaget blivit berättigat till provision.

I SvJT 1951 rf s. 757 hade två mäklare var för sig fått i uppdrag att skaffa en köpare till uppdragsgivarens handelsrörelse. Sedan först den ene och sedan den andre mäklaren lämnat anvisning på samme spekulant, köpte denne rörelsen. Den förste mäklaren ansågs inte berättigad till provision, med hänsyn till hans begränsade åtgärder och eftersom förhandlingarna mellan uppdragsgivaren och spekulanten inletts först sedan den andre mäklaren kommit med sin anvisning och den förste mäklaren inte medverkat vid dess förhandlingar.

I ett nyligen av högsta domstolen avgjort rättsfall, NJA 1981 s. 259, ogillades mäklarens anspråk på provision till följd av bristande orsakssammanhang mellan mäklarens åtgöranden och försäljningen. Omständigheterna vid förmedlingen var följande. En fastighetsägare N hade under flera år utbjudit sin fastighet till försäljning genom olika mäklare. I december 1973 lämnade N ett mäklarbolag i uppdrag att sälja fastigheten. Uppdraget var förenat med ensamrätt under tiden den 15 december 1973 — den 15 mars 1974 och löpte därefter utan ensamrätt. Fastighetsmäklare M, som drev egen mäklarrörelse i samarbete med bolaget, tog emot uppdraget för bolagets räkning och bekräftade uppdraget i brev till N den

[80] S. 614.

13 december 1973. Den 13 mars 1974 visade M fastigheten för en spekulant L. Efter visningen avböjde L att köpa fastigheten med hänvisning till att det begärda priset 450.000 kr, var för högt. Ytterligare kontakter förekom mellan M och N, men dessa ledde inte till något resultat. N annonserade därför själv ut fastigheten den 16 juni. Han fick flera svar, bl.a. från L. N fick dock inte klart för sig att det var L, förrän då de senare samma dag träffades på fastigheten. N och L gjorde upp om försäljning av denna till ett pris av 385.000 kr. Köpehandlingarna skrevs under nästa dag. Bolaget stämde N med yrkande att få mäklarprovision. Såsom grund för detta åberopade bolaget, att det hade fått i uppdrag att sälja fastigheten, att det anvisat L som köpare och att det förelåg ett direkt eller indirekt orsakssammanhang mellan anvisningen och försäljningen. N bestred bifall till bolagets talan och åberopade därvid, att bolaget aldrig sammanfört parterna till förhandlingar och att det i allt fall inte var orsaksammanhang mellan anvisningen den 13 mars och försäljningen den 17 juni. N invände vidare, att han, sedan visningen avslutats, ej deltagit i någon diskussion om köpeskillingen eller andra köpevillkor och att han inte ens känt till vem L var eller hans förhållanden i övrigt. — Tingsrätten ansåg klarlagt, att N sammanträffat med L den 13 mars på föranledande av M och också deltagit i visningen, vid vilken N fick reda på L:s namn, titel och hemort. Med hänsyn till den korta tid som förflutit efter visningen och den snabbhet med vilken affären gjordes upp måste det antas, att vad som tidigare förevarit hade väsentlig betydelse för tillkomsten av köpet. Trots att det var genom N:s egna åtgärder som uppgörelsen kom till stånd och oavsett att bolagets inte deltagit i de slutliga förhandlingarna om försäljningen, ansåg tingsrätten, att bolagets verksamhet stått i sådant samband med köpet av fastigheten att bolaget var berättigat till provision. — Hovrätten fastställde tingsrättens dom. — Högsta domstolen däremot ogillade mäklarens anspråk på provision. Domstolen ansåg, att M sammanfört parterna på ett sådant sätt som i och för sig utgjort förutsättning för provision för den händelse avtal med anledning därav kommit till stånd mellan parterna, att den direkta orsaken till den förnyade kontakten mellan N och L varit N:s annonsering, att visningen den 13 mars inte saknat betydelse för affärens genomförande men ändock inte betytt annat än att den gjort en närmare besiktning överflödig vid det förnyade sammanträffandet den 16 juni mellan N och L. Bolagets åtgöranden i övrigt med anledning av försäljningsuppdraget kunde inte anses ha haft nämnvärd betydelse för försäljningen vid sidan om N:s egen annonsering och de underhandlingar om villkoren för köpet han själv fört på grundval av den nya kontakten med L. Inte heller hade N i illojalt syfte utnyttjat bolagets tidigare vidtagna åtgärder. På dessa grunder förelåg enligt högsta domstolens uppfattning inte ett sådant orsakssammanhang mellan bolagets åtgöranden med anledning av uppdraget och försäljningen att bolaget var berättigat till provision.

När flera mäklare medverkat, skall provision i regel utgå till den som först lämnade uppdragsgivaren anvisning på medkontrahenten. Fehr[81] framhöll, att "en motsatt regel alltför lätt skulle leda till att första mäklarens rätt till provision blev illojalt beskuren genom att säljaren sedan han genom den förste mäklaren kommit i förbindelse med köparen låter annan mäklare slutföra underhandlingarna". I likhet med Fehr anser Beckman[82] sålunda att provisionen inte skall tillfalla den mäklare som först kommit i kontakt med medkontrahenten och inte heller den som medverkat vid avtalsförhandlingarna. Beckman påpekar

[81] S. 103.
[82] S. 614.

att rättspraxis i angivet hänseende länge varit vacklande, men att den av Fehr hävdade principen klart antagits i rättsfallen NJA 1939 s. 575 och 1944 s. 273.

I ett senare rättsfall, NJA 1975 s.748, i tiden efter Beckmans rättsfallsöversikt, har orsakssammanhanget när flera mäklare medverkat varit föremål för ytterligare och delvis annorlunda bedömning. Omständigheterna i rättsfallet var i korthet följande.

Den mäklare som först anlitats av uppdragsgivaren hade obestridligen anvisat den spekulant som fastigheten sedermera såldes till. Uppdragsgivaren hade emellertid dessförinnan, sedan hon fått den uppfattningen att den sålunda anvisade spekulanten inte längre var intresserad, vänt sig till en annan mäklare för att få fastigheten såld. Denne anvisade och åstadkom förhandlingar och avtal med en person som visade sig vara identisk med den av den förste mäklaren anvisade spekulanten. Högsta domstolen fann, till skillnad från underdomstolarna, att avtalet tillkommit enbart som en följd av den sist anlitade mäklarens åtgärder och ogillade den först anlitade mäklarens krav på provision. — I målet i högsta domstolen yttrade sig Svenska handelskammarförbundet, efter att själva ha hört landets handelskamrar och ett antal auktoriserade fastighetsmäklare. Förbundet anförde i sitt yttrande bl.a.

Av förbundets utredning framgår att en händelse som den förevarande i förhållande till antalet förmedlade fastigheter i landet är ovanlig. Några enstaka fall torde dock inträffa varje år. Dessa löses vanligen genom att de två mäklarna kommer överens om att fördela provisionen mellan sig. Det torde dock vara en utbredd uppfattning bland auktoriserade mäklare att därvid den mäklare, som först anvisat säljaren köpare får en större del av provisionen än den mäklare som slutfört uppdraget.

Som villkor för att den första mäklaren överhuvudtaget skall vara provisionsberättigad måste emellertid enligt de auktoriserade mäklarnas uppfattning gälla att han verkligen sammanfört dem till underhandlingar om villkoren för köpet. Han skall därvid bistå dem inte bara med sin förhandlingserfarenhet och kunskap i fastighetsfrågor utan även genom att vara behjälplig med att exempelvis söka anskaffa nya lån och över huvud bemöda sig om uppdraget i den utsträckning man kan förvänta sig av honom enligt god mäklarsed. Enligt en uppfattning, som framförts till förbundet, får mäklaren åtminstone inte uppenbarligen ha underlåtit att på så sätt bemöda sig om uppdraget, om han skall kunna göra anspråk på del i provisionen.

Enligt vad förbundet erfarit råder vidare bland auktoriserade fastighetsmäklare den uppfattningen att tiden som förflutit från det att en mäklare anvisat säljaren en spekulant till dess köpeavtal slutits med bistånd av en annan mäklare med samma person bör tillmätas betydelse. Ju längre tid som har förflutit desta mindre motiverade anses den förste mäklarens anspråk på provision vara.

Vad ovan anfört stämmer i stort sett överens med nu gällande rättspraxis även om ovan nämnda kriterier, vilka kan bryta presumtionen för orsakssamband mellan förste mäklarens anvisning och det tecknade avtalet, i rättspraxis tycks ha förlorat en del av sitt reella innehåll.

Om kriterierna skulle tunnas ut ännu mera får det naturligen som konsekvens att mindre seriösa mäklare kan samla på sig ett stort antal uppdrag, anvisa säljarna spekulanter, avvakta händelseutvecklingen och när säljarna själva eller med bistånd av någon annan mäklare långt senare kommit överens om

köpevillkoren och tecknat avtal med någon av de anvisade personerna, åter träda fram och framföra sitt provisionskrav. Ett sådant missbruk måste enligt de auktoriserade mäklarnas och förbundets uppfattning förhindras så långt det är möjligt. Det ligger nämligen i den enskilde konsumentens intresse att han ej nödgas erlägga provision till en mäklare som endast anvisat en spekulant men ej bemödat sig om uppdraget och att han då har möjlighet att anlita en annan skickligare mäklare. Det är dessutom av stor vikt ur de seriösa mäklarnas synpunkt att hindra mindre nogräknade fastighetsmäklare från att alltför lättvindigt tillskansa sig provision.

Förbundet är därför, liksom de auktoriserade mäklarna, av den uppfattningen att det skall vara möjligt att upphäva presumtionen för att orsakssamband föreligger mellan förste mäklarens anvisning och det avtal som sedermera slutits, om den förste mäklaren ej bemödat sig om uppdraget på det sätt man kunnat förvänta sig av honom enligt god mäklarsed eller om en längre tid förflutit mellan dessa båda händelser.

Högsta domstolen uttalade i pricipfrågan följande:

Om, såsom normalt är fallet, endast en mäklare medverkat och avtalet slutits med den av denne anvisade spekulanten, lär sådant orsakssammanhang i regel kunna presumeras. Om två mäklare successivt medverkat, är förhållandet mera komplicerat och det måste i varje särskilt fall prövas vilkendera mäklarens verksamhet som skall anses ha varit orsaken till att avtalet kommit till stånd.Av mäklarna blir det då denne som är berättigad till provision. I regel lär en sådan prövning leda till att provision tillkommer den mäklare som först gav anvisning på medkontrahenten. Så är fallet om en säljare, sedan han genom den förste mäklaren kommit i förbindelse med köparen, låter annan mäklare slutföra förhandlingarna i det illojala syftet att undgå att utge provision till den första mäklaren; den senare mäklarens verksamhet har i detta fall icke någon avgörande betydelse för avtalets tillkomst. Motsvarande gäller om t.ex. anledningen till att en senare mäklare får överta saken är att denne, sedan avtalsparterna i princip kommit överens genom den förste mäklarens föranledande, anses tekniskt skickligare när det gäller detaljerna i uppgörelsen, exempelvis utarbetande av ett skriftligt avtal. Om däremot situationen är den att den första mäklaren visserligen anvisat en spekulant men misslyckats med att få denne intresserad och säljaren sedan vänder sig till en annan mäklare, som anvisar samme spekulant och får till stånd avtal med denne, kan bedömningen bli en annan. I praxis finns flera exempel på att i sådant fall den senare mäklaren blir berättigad till provision (jfr NJA 1932 s. 450, 1938 s. 638 och 1939 s. 151; i viss mån även 1939 s. 575). Anledningen till en sådan bedömning är uppenbarligen att det i hithörande fall ej kan anses föreligga orsakssammanhang mellan den förste mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andre mäklaren träffade avtalet.

5.5.3 Betalningsansvaret för mäklarprovisionen

Vid ett vanligt sysslomannauppdrag har huvudmannen att betala sysslomannens ersättning om inte något annat är särskilt avtalat. I fråga om mäklarprovision har sedvanan växlat under olika tider. Enligt 1893 års och tidigare mäklareordningar skulle arvode till stadsmäklare vid biträde med köp och försäljning av fastigheter betalas till hälften av vardera kontrahenten om inte annat var avtalat eller för särskilda fall

fanns stadgat.

Vid seklets början uttalades av obligationsrättskommittén[83] att det från rättslig synpunkt utmärkande för en mäklare var, "att han intager enahanda ställning till de personer, mellan vilka han förmedlar avtal, och i följd härav uppbär provision från dem båda."

Fehr[84] påpekade, att alldeles oavsett att mäklaren hade likartade förpliktelser mot båda parter så var det en annan fråga om han även hade lika rätxigheter, dvs. hade rätt att uppbära provision av dem båda. Fehr gav exempel på olika praxis härvidlag inom Sverige - i Stockholmsområdet betalade säljaren provisionen, medan i västra Sverige köparen betalade en del av provisionen, vanligen 1/2 procent — och utomlands. Fehr ansåg det oriktigt att uppställa såsom ett avgörande kännetecken på mäklaren, att han skall ha juridisk rätt till provision mot båda parterna. Tvärtom var det från rättslig synpunkt utan betydelse för bestämmande av begreppet mäklare vem som hade att betala provisionen. Frågan om betalningsansvaret fick, när inte annat hade avtalats, besvaras i första hand med hänvisning till handelsbruk och i andra hand enligt uppdragsreglerna. Den praktiska grunden för det handelsbruk som lade provisionsbetalningen på säljaren var enligt Fehr att säljaren vid avtalets fullgörande fick ut pengar och därför kunde antas ha lättare att komma ut med provisionen. Det var dessutom likgiltigt vilkendera parten som provisionsförpliktelsen åvilade. "Är det säljaren, så måste han ju räkna med den avbränning, som provisionen utgör, och följaktligen höja sitt pris. Är det åter köparen, så kan han endast betala ett lägre pris. Detta medför visserligen att ekonomiskt sett provisionen får bäras av båda parterna."

Numera kan man tala om en fast sedvana[85] att bara den ena parten, den som får betalning i pengar, har skyldighet att betala provision. Praxis är dock annorlunda vid yrkesmässig bostadsförmedling, där hyressökanden vanligen har att betala tillåten ersättning, jfr SFS 1978:313 och kommerskollegiets författningssamling 1978:16. Vid byte däremot anses mäklaren berättigad att få provision av båda parter.

Rättsläget när det gäller provisionsansvaret i de nordiska grannländerna överensstämmer ganska väl med vad som gäller i Sverige. I Danmark[86] skall enligt fast sedvana den som lämnar sin egendom till försäljning betala provisionen, även om denna åtgärd ibland är föranledd av att det är köparen som har uppdragit åt mellanmannen att skaffa honom en fastighet. Avtalsfrihet råder emellertid och en köpare kan enligt egen utfästelse vara provisionsansvarig.

Genom den i Finland gällande formföreskriften[87] för förmedlingsavtal undviker man i stor utsträckning tvekan om vem som är provisionsansvarig. Det är i de flesta fall den som tillsammans med

[83] S. 187.
[84] S. 92 f och 104 f.
[85] Beckman s. 608.
[86] Frost s. 24.
[87] 16 § FFF, jfr avsnitt 5.2.2.

förmedlaren skrivit under uppdragskontraktet. Avtalsfriheten tillåter dock även här avvikelser och en mäklare kan betinga sig provision av båda parter bara han gör det öppet.[88] Underlåtenhet att följa formkravet medför dessutom inte att rätten till provision går förlorad, vilket innebär att uppdraget kan ges muntligt eller i brev utan att provisionsrätten går förlorad. Anges därvid inte vem som skall vara provisionsansvarig, får den frågan lösas med beaktande av hur provisionsbördan brukar fördelas mellan parterna. Det anses därvid, att provisionsansvaret lättare kan läggas på säljaren som får sin egendom avyttrad, medan köpare, liksom i dansk rätt, bör åläggas provisionsansvar enbart då han gjort utfästelser i den riktningen.

Även i Norge[89] står det uppdragsgivare och mäklare fritt att komma överens om hur provisionskostnaden skall fördelas mellan säljare och köpare. Vanligen regleras frågan i uppdragsavtalet, som enligt formföreskriften i NEL § 11 tredje stycket skall vara skriftligt. Finns inget avtal om vem skall svara för provisionen, får frågan härom avgöras enligt kutym, vilket innebär att även en avtalspart som inte gett något uppdrag och inte heller förbundit sig att svara för provision, ändock skulle kunna bli ansvarig för den. Den sistnämnda situationen förutsätter emellertid en för denna part konstaterbar, aktiv medverkan från mäklarens sida — avtalet skall vara slutet genom honom. Kutymen ifråga om provisionsansvar har varit olika i olika delar Norge. På en del håll har säljare och köpare delat på provisonskostnaden medan i andra områden köparen betalat hela provisionen. Under perioder då det i Norge stadgades maximiförsäljningspriser på fast egendom gick utvecklingen mot att köparen betalade hela provisionen och det även i områden där man tidigare delat på den. (Prisregleringslagstiftningen finns delvis kvar betr. tomter och mindre lägenheter. "Säljarens marknad" råder och praxis är numera i ännu högre grad att köparen betalar provisionen. Säljaren svarar däremot vanligen för de omkostnader i form av lösen och avgifter som krävs för att objektet skall bli klart till försäljning, detta enligt uppgifter i januari 1980 från Meglerkontrollen vid norska handelsdepartementet.) — I de situationer där uppdragsgivaren själv eller genom annan sluter avtal i strid med mäklarens enligt NEL § 13 "legala ensamrätt" till uppdraget, är det emellertid naturligt nog alltid uppdragsgivaren som får svara för provisionsbetalningen.

5.5.4 Mäklarprovisionens storlek

Mäklarprovisionens storlek är i första hand beroende av vad uppdragsgivaren och mäklaren träffat avtal om. Finns inget sådant avtal mellan dem, får provisionsersättningens storlek bestämmas med utgångspunkt från bestämmelsen om sysslomannaarvode i 18 kap. 5 §

[88] Wilhelmsson s. 64 och 160 f.
[89] Braekhus s. 339.

handelsbalken[90] att "syssloman njute skälig arvodes lön, så ock vedergällning för det, som han å annans ärenden rätteligen kostat haver. Är ej avtal därom gjort, eller åsämjer dem ej; ligge det då till rätten." Det har ifrågasatts,[91] att provisionen, då varken avtal eller handelsbruk föreligger i stället skall bestämmas enligt grunderna för 5 § köplagen, dvs. mäklaren skulle få den provision han begär, såvida detta belopp inte är oskäligt. Senare författare har bestritt att 5 § köplagen skulle kunna åberopas och menat att provisionen på grundval av 18 kap. 5 § handelsbalken skall bestämmas till ett skäligt belopp.[92]

Även om 5 § köplagen åberopas, enligt vilken bestämmelse en köpare skall erlägga vad säljaren fordrar "där det ej kan anses oskäligt", begränsas paragrafens "säljarvänlighet" i praktiken på två sätt[93]:dels har säljaren i rättstillämpningen ålagts att bevisa att ett bestämt lägre pris inte har överenskommits och dels har domstolarna — i de fall det finns ett gängse pris — ofta ansett att det finns fog för att konstatera att ett högre pris är oskäligt.

Enligt handelsbruk och sedvana i Sverige utgör provisionen en viss procent av köpeskillingen. Vid slutet av 1800-talet var provisionen 1/2 à 1 procent av köpeskillingen för att under mellankrigstiden utgöra 1 procent av köpeskillingen. Numera använder sig de flesta fastighetsmäklare av provisionstaxor som nära överensstämmer med den taxa som AFR[94] rekommenderar sina medlemmar att tillämpa. Fr.o.m. den 1 juli 1981 har dock Spafab höjt provisionsuttaget för förmedling av villor till 3,5 procent, vilket överstiger vad AFR-taxan rekommenderar.

AFR:s verkställande utskott har därefter den 10 juli 1981 utfärdat följande "tolkning av AFR:s rekommenderande riksprovisionstaxa":

Fastighetsmarknaden idag präglas av stor återhållsamhet från köparnas sida. Detta har resulterat i vikande priser och markant minskad omsättning. Fastighetsmäklarnas omkostnader har emellertid fortsatt att stiga, då varje förmedlingsuppdrag nu är förenat med större arbetsinsatser och högre kostnader än tidigare. En näringsidkare, som önskar bedriva seriös och kompetent förmedlingsverksamhet har därför idag svårt att få kostnadstäckning för verksamheten utan att ge avkall på den omsorg och grannlaga hantering, som varje enskilt förmedlingsuppdrag kräver.

Förbundsstyrelsens Verkställande Utskott har i detta läge funnit det angeläget att behandla frågan om vilka ramar, som AFR:s rekommenderande Riksprovisionstaxa uppställer i fråga om avsteg från taxan. Verkställande Utskottet anser att den av AFR rekommenderade taxan får såväl överskridas som underskridas.

Som riktlinje för de marginaler, som kan ifrågakomma, anger verkställande

[90] Bengtsson s. 167 f. Jfr Saxén s. 6 ff.
[91] Fehr s. 105 f.
[92] Wilhelmsson s. 74 ff särskilt not 34 och 35.
[93] Se Konsumenttjänstlag s. 227.
[94] Se *bilaga 5.*

utskottet en procentenhet över resp. under de procenttal, som anges i taxan.

Av största vikt är naturligtvis att fastighetsmäklaren informerar uppdragsgivaren om den provision, som mäklaren önskar betinga sig och träffar särskilt avtal med uppdragsgivaren i de fall, som mäklaren frångår den rekommenderande taxan. Dessutom har VU beslutat att se över taxan och komma med förslag på ev. ändringar till förbundskongressen 1982.

Som en jämförelse kan här anmärkas att mäklarprovisionen för villafastigheter är i Danmark c:a 1,278 procent, i Norge 2 procent och i Finland 3,5 — 5 procent. En redogörelse för provisionernas storlek och sättet för deras fastställande har lämnats i avsnitt 5.5.1 .

AFR:s riksprovisionstaxa (nr 2667 i SPK:s kartellregister) var tidigare bindande för medlemmarna. På föranledande av NO bestämdes vid AFR:s årsstämma i maj 1972 att de i taxan upptagna förmedlingsprovisionerna endast skulle vara rekommenderande och att vissa bestämmelser om minimiprovision skulle utgå.

I anslutning till granskningen av AFR-taxan hade NO inhämtat uppgifter även från andra i fastighetsmäklarbranschen verksamma organisationer, bl.a. SAF-mäklarna, vilkas provisionstaxa var rekommenderande för medlemmarna (nr 3091 i SPK:s kartellregister), och olika bankanknutna mäklarföretag. NO ville framför allt ha uppgifter om de debiteringsnormer som tillämpades för att kunna bedöma dessa från konkurrensrättslig synpunkt för hela fastighetsmäklarbranschen.

Av det material som tillställdes NO fann denne att man inom fastighetsmäklarbranschen tillämpade ett relativt homogent prissättningsförfarande, där AFR:s riksprovisionstaxa i viss utsträckning var normerande även för mäklare som inte var anslutna till AFR. NO ansåg att det kunde ifrågasättas om de använda provisionstaxorna var uttryck för branschens kostnadsförhållanden eller om de var helt schablonmässiga. Taxeringsvärdenas och prisnivåns stegring i kombination med fixerade provisionsuttag innebar vidare att fastighetsmäklarnas bruttoersättning automatiskt ökar. Huruvida även nettoersättningen ökat kunde emellertid endast en kostnads/intäktsjämförelse ge svar på, ansåg NO.

I syfte att erhålla närmare kännedom om taxorna och deras tillämpning hemställde NO i oktober 1972 att SPK skulle verkställa en undersökning dels av följsamheten till centralt utfärdade provisionstaxor bland såväl organiserade som icke organiserade mäklare och dels av relationen mellan använda taxor och branschens kostnadsförhållanden.

SPK verkställde den begärda undersökningen och överlämnade sin utredning till NO i december 1974. De i utredningen redovisade förhållandena hänförde sig i huvudsak till tio större mäklarföretag som undersökts under år 1973. Efter en redogörelse för branschstruktur och provisionstaxesystem, framgick av SPK:s utredning bl.a. följande.

Följsamheten till de använda taxorna är relativt likartad i de olika företagsgrupperna. Taxorna följdes i ca 80 procent av antalet förmedlingar medan överskridandena var få och underskridandena i huvudsak föll i den högsta klassen med en avvikelse från taxan om minst 16 procent. Antalet företag som helt följde taxan uppgick totalt sett till drygt hälften. Avvikelserna från taxan uppges av företagen i stor utsträckning gälla mycket stora objekt och grupphusförsäljning.

Beträffande *sambandet mellan provisionstaxans konstruktion och vinstutvecklingen* fann SPK att provisionstaxesystemets konstruktion i och för sig medför att fastighetsmäklarnas intäkter automatiskt förändras när

fastighetspriserna förändras, men att några slutsatser om branschens totala förhållanden inte i denna del kunde dras av SPK:s undersökning. Vad som framkommit gällde således endast de undersökta företagen.

SPK jämförde i sin undersökning de tio företagens vinstutveckling åren 1968—1973 med den deflaterade utvecklingen på fastighetspriserna motsvarande år. Den deflaterade utvecklingen av fastighetspriserna har i utredningen erhållits genom att fastighetspriserna dividerats med konsumentprisindex. En jämförelse mellan å ena sidan prisutvecklingen på villa- och fritidsfastigheter och å andra sidan företagens resultatutveckling visade att man för de tio undersökta företagen ej kunde finna stöd för hypotesen att deras rörelseresultat skulle förändras i enlighet med prisrörelserna på fastigheterna.

Detta resultat motsade, menade SPK, ej att själva den tekniska bindningen mellan resultaten och prisändringarna genom provisionssatserna består. Effekten av bindningen överlagras dock av andra faktorer. En kan vara kreditåtstramning. Enligt företrädare för branschen kan vid en sådan finansieringssvårigheterna för köparna framtvinga ökade insatser från mäklarnas sida med kraftiga kostnadshöjningar som följd. Enligt branschen kan även en snabb nyetablering med följande överkapacitet ske vid förbättrat vinstläge. Det syntes SPK som om tillkomsten av en sådan överkapacitet kan ha sitt upphov i den resultatökningstendens bindningen mellan resultat och prisändring själv framkallat vid en höjning av fastighetspriserna.

SPK hade hos företagen sökt material för att belysa taxornas kostnadsanpassning beträffande olika förmedlingsobjekt men ej funnit det möjligt att genomföra en sådan undersökning. Även Spafab som har ett utvecklat redovisningssystem hade misslyckats med samma uppgift då man fann att mäklarnas arbetssituation var alltför splittrad för att möjliggöra sådana mätningar.

Sedan SPK:s utredning överlämnats hade NO överläggningar med branschföreträdare, främst AFR och Spafab. Härvid diskuterades konkurrensförhållandena inom fastighetsmäklarbranschen. AFR hävdade därvid liksom tidigare även SAF, att de bankanknutna mäklarföretagens inbrytning på marknaden har inneburit en snedvridning av konkurrensen, bl.a. genom att de bankanknutna mäklarna förespeglade sina kunder bättre kreditmöjligheter i den närstående banken. Vidare inhämtade NO synpunkter från branschföreträdarna på kostnadsanpassningen i det nuvarande provisionstaxesystemet samt diskuterade tänkbara alternativ till detta system. Tänkbara alternativ till nuvarande provisionstaxesystem var t.ex. timdebitering eller olika kombinationer av anmälningsavgifter plus efterhandsprovision.

NO lät vidare i ärendet Sveriges Fastighetsägareförbund och Sveriges Villaägareförbund ge synpunkter på fastighetsmäklarnas provisionstaxor samt förhållanden i övrigt inom branschen.

Sveriges Fastighetsägareförbund anförde att vare sig till riksförbundet eller förbundets lokalavdelningar hade inrapporterats några anmärkningar mot tillämpningen av AFR:s riksprovisionstaxa. Taxan betraktas i allmänhet som en maximitaxa och det var inte ovanligt att överenskommelse mellan parterna träffades om viss rabatt vid försäljning av större objekt.

Sveriges Villaägareförbund anförde bl.a. att enligt förbundets erfarenhet var provisionstaxesystemet en lämplig och realistisk debiteringsform. Den nu tillämpade provisionstaxan syntes också i allt väsentligt ha fungerat på ett tillfredsställande sätt och klagomål i fråga om tillämpningen av taxan hade mycket sällan förts fram till förbundet. Enligt förbundets erfarenhet har det funnits möjligheter att i det enskilda fallet erhålla de rabatter som påkallats eller föranletts av det enskilda försäljningsobjektets svårighetsgrad. Förbundet utgick från att taxan även framledes skulle kunna kraftigt reduceras i samband med

försäljning av exempelvis villor inom grupphusområden och andra liknande objekt. Som en brist i den nuvarande taxan pekade förbundet på att dess konstruktion inte lockar mäklaren att hålla priserna nere på den vara de förmedlar, vilket i och för sig får anses vara ett starkt konsumentintresse.

NO avskrev ärendet den 30 mars 1976 och uttalade därvid bl.a.:

"AFR är en branschorganisation för vissa av handelskammaren auktoriserade fastighetsmäklare. Den av förbundet utgivna s.k. riksprovisionstaxan har blivit mönsterbildande inom branschen. Cirka 90 procent av antalet företag använder sig således av antingen AFR-taxan eller taxa uppbyggd på AFR-taxans mönster ehuru AFR organiserar endast omkring 25 procent av antalet företag. En säljare av en fastighet möter sålunda en förhållandevis stor enhetlighet i prissättningen på mäklartjänster hos olika mäklarföretag.

— — — - -

Beträffande den av NO önskade undersökningen av relationen mellan använda taxor och branschens kostnadsförhållanden har SPK sökt material för att genomföra en sådan undersökning. SPK har emellertid ej funnit det möjligt att genomföra en detaljerad kostnads/intäktsanalys. Rent allmänt konstaterar SPK på grundval av sina diskussioner med företag och organisationer i samband med utredningen att kostnadsanpassningen hos den använda provisionstaxan erfarenhetsmässigt anses god. Detta gäller såväl vad beträffar taxeutfallet i sin helhet som för taxans olika delar. Att detta är den inom branschen i stort sett rådande uppfattningen har bekräftats vid de kontakter NOämbetet haft med fastighetsmäklare och andra företrädare för branschen.

Den resultatredovisning som SPK lämnat i sin utredning beträffande vissa företag visar att lönsamheten vid nuvarande kostnadsnivå i företagen ifråga inte är särskilt hög.

Även om kostnadsanpassningen inom provisionstaxesystemet som helhet skulle vara i stort sett god innebär detta inte att ersättningen för varje förmedling är kostnadsanpassad. Systemet fungerar i stället så att de lätt uppgjorda affärerna får subventionera de kostnadskrävande. NO skulle i och för sig finna det önskvärt med ett debiteringssystem inom fastighetsmäklarbranschen som tog viss hänsyn till kostnaderna vid varje enskild förmedling. NO finner emellertid inte skäl att i förevarande ärende gå närmare in på hur ett sådant system skulle utformas. — — —

I provisionstaxesystemets konstruktion ligger även inbyggt att ökade fastighetspriser automatiskt medför ökade intäkter för fastighetsmäklarna. Ett stickprov som SPK gjort visar emellertid att man härav inte kan dra slutsatsen att mäklarnas rörelseresultat skulle förändras i enlighet med prisrörelserna på fastigheter. En viktig förklaring härtill synes enligt utredningen vara den fria etableringsrätten för fastighetsmäklare. Genom nyetableringen uppkommer överskottskapacitet och rörelseresultaten pressas ner.

En internationell jämförelse visar att procentuella provisioner synes vara den allmänt tillämpade debiteringsformen inom fastighetsmäklarbranschen. Provisionerna i Sverige torde internationellt sett ligga på en förhållandevis låg nivå.

Konkurrensförhållandena inom fastighetsmäklarbranschen har under de tio senaste åren kraftigt förändrats genom de bankanknutna mäklarföretagens inbrytning på marknaden. — — — De bankanknutna mäklarföretagens starka expansion har medfört att AFR:s Riksprovisionstaxa knappast längre kan sägas vara så vägledande för prissättningen inom branschen som tidigare var fallet. De bankanknutna mäklarföretagen har visserligen konstruerat sina provisionstaxor efter AFR-taxans mönster och till stor del lagt sina provisioner på samma nivå som i AFR:s taxa. Uppgifter som NO erhållit tyder dock på att det i dagens läge torde vara de största bankanknutna mäklarföretagen som är prisledande inom

fastighetsmäklarbranschen. Detta har till en del yttrat sig i att provisionssatserna och de i taxorna ingående beloppsgränserna under flera år har varit oförändrade. Vidare har konkurrensen tagit sig uttryck i en servicekonkurrens så att man bland de tjänster som mäklaruppdraget innefattar har utvecklat alltfler tjänster. — — —

AFR och SAF har hävdat att de från bankerna fristående mäklarföretagen skulle vara utsatta för en konkurrens på olika villkor från de bankanknutna mäklarna. Konkurrensfördelarna skulle bl.a. ligga i att bankanknytningen ger bankprestige, fast förbindelse med kreditgivaren, försteg när det gäller att få sälja av bankerna finansierad grupphusbebyggelse och i att bankerna ger kunder hos närstående mäklarföretag en förmånligare behandling ur kreditsynpunkt än om de anlitar fristående mäklarföretag.

I den senare frågan har bankinspektionen i ett aktuellt ärende uttalat att ett oeftergivligt villkor för att bankernas verksamhet på området skall vara förenlig med banklagstiftningens krav på sundhet i rörelsen och med god banksed är att bankerna inte utnyttjar sin ställning som kreditgivare i konkurrensen med seriöst arbetande mäklarföretag. Även vid en konkurrensrättslig bedömning är det angeläget att understryka att bankerna inte får utnyttja kreditgivningen till att gynna egna eller närstående mäklarföretag. Ett sådant utnyttjande av kreditgivningen som konkurrensmedel skulle med stor sannolikhet bedömas medföra sådan samhällsskadlig verkan som avses i konkurrensbegränsningslagen.

I övrigt finner NO att de bankanknutna mäklarföretagens etablering och expansion på den aktuella marknaden från konkurrenssynpunkt har medfört övervägande positiva effekter på prisbildning och verkningsförmåga inom fastighetsmäklarbranschen.

Under ärendets handläggning har såsom tidigare angivits efter förhandlingar mellan NO och AFR vissa ändringar vidtagits i AFR:s Riksprovisionstaxa. Mot bakgrund härav och vad i övrigt redovisats om fastighetsmäklarbranschens provisionstaxor — främst den rådande konkurrenssituationen med en kraftig inbrytning från bankanknutna mäklarföretag samt den internationellt sett förhållandevis låga prisnivån på mäklartjänster i Sverige — finner NO inte anledning att för närvarande vidtaga ytterligare åtgärder i saken. Ärendet avskrivs från vidare handläggning."

Bevisbördan för ett påstående att viss provision avtalats åligger mäklaren.[95] Denne är i princip bevisskyldig, om uppdragsgivaren påstår att avtal träffats om lägre provision eller ersättning beräknad på annat sätt. Handelsbruk i fråga om provisionens storlek gör sig emellertid gällande med sådan styrka på detta område, att en invändning om att andra ersättningsvillkor avtalats än de vanliga i branschen måste lämnas utan avseende, om inte den som skall betala provisionen kan åberopa särskilda omständigheter till stöd för sin invändning.[96]

Som härefter i avsnitt 5.5.5 skall behandlas anses ett oskäligt provisionskrav kunna sättas ned (jämkas).

[95] Beckman s. 608.

[96] Beckman s. 608, Bengtsson s. 168 och Saxén s. 8. Jfr. Wilhelmsson s. 68 som med utgångspunkt från det finska formkravet på uppdragskontrakt hävdar strängare krav på mäklaren.

5.5.5 Bortfall eller nedsättning av mäklarprovision (jämkning)

Försumligt handlande från mäklarens sida kan som tidigare har beskrivits i avsnitt 5.4 föranleda, att mäklaren blir skyldig att ersätta den ekonomiska skada som därigenom tillfogats säljare eller köpare. I den mån mäklaren anses ha rätt till provision trots sin försumlighet, kan skadeståndet avräknas mot provisionskravet så långt detta förslår härtill, även om det är "noe formelt å si at det oppstår et provisjonskrav som avregnes mot et like stort erstatningskrav. Den naturlige formulering er at megleren i desse tilfellene taper retten til provisjon på grunn av sin uaktsomhet."[97] Skadeståndsrätten är naturligtvis inte begränsad till provisionens belopp. Om uppdragsgivaren lider annan skada än att hans provisionskostnader blir överflödiga, kan han kräva ersättning även för denna skada enligt de principer som gäller för skadestånd.

Emellertid anses bortfall eller nedsättning av provisionen kunna användas som en i förhållande till skadeståndssanktionen självständig sanktion mot mäklares försumlighet med egna tillämpningsförutsättningar. Det är således tänkbart, att man kan kräva större försummelser av mäklaren för att ålägga honom skadeståndsansvar än för att låta hans rätt till provision falla bort. Inte heller behöver de subjektiva förutsättningarna för användningen av de båda sanktionsformerna sammanfalla. Sannolikt är det också i praktiken lättare för uppdragsgivaren att göra gällande bortfall av provisionen än att kräva skadestånd av mäklaren.[98]

Med utgångspunkt från de synpunkter som återgivits här, har i den mäklarrättsliga litteraturen särskilt framhållits en situation då provisionsbortfall kan vara på sin plats. Det är då mäklaren försummat att upplysa sin uppdragsgivare om brister i motpartens betalningsförmåga som han känner till. Visserligen kan mäklaren i ett sådant fall bli skadeståndsansvarig, ett skadeståndsansvar som kan sträcka sig utöver provisionsbeloppet. Eftersom bortfall av provision torde kunna tillgripas på svagare grunder än en längre gående skadeståndspåföljd, är det följdriktigt att godta, att mäklarens provisionsrätt går förlorad vid motpartens insolvens, om mäklaren inte gjort de undersökningar som varit påkallade med hänsyn till omständigheterna. Sålunda borde redan en ytterst lätt grundad misstanke hos förmedlaren rörande brister i motpartens betalningsförmåga, som inte leder till åtgärder eller delges uppdragsgivaren, kunna medföra, att förmedlarens rätt till provision bortfaller, då misstanken besannas.[99]

Vissa illojala eller otillbörliga förfaranden från mäklarens sida kan medföra att han förlorar sin rätt till provision oberoende av om han genom sitt handlingssätt tillfogat uppdragsgivaren någon skada. Det kan vara fråga om trolöshet mot huvudmannen eller vanskötsel av

[97] Braekhus s. 462.
[98] Wilhelmsson s. 158.
[99] Wilhelmsson s. 159.

uppdraget. I regel är svenska domstolar inte benägna att enligt allmänna rättsgrundsatser och utan stöd i lag eller avtal tillgripa en dylik förverkandepåföljd.[100] En del exempel på detta finns dock just i rättspraxis rörande sysslomannaförhållanden. I ett rättsfall[101] ansågs sålunda uppdragsgivaren inte bunden av sin provisionsutfästelse, eftersom mäklaren i strid med verkliga förhållandet försäkrat att belåningen av vissa inteckningar skett inom en viss procentsats.

Principen att mäklarens rätt till provision kan falla bort även om mäklarens beteende inte åstadkommit någon ekonomisk skada kan, såsom påpekats av Braekhus[102] synas stå i strid med allmänna kontraktsrättsliga principer. Ersättningsprincipen är inte användbar, ty uppdragsgivaren har i och för sig dragit fördel av mäklarens insats; den har gett honom ett presumtivt kontraheringstillfälle. I stället anser man att förutsättningen för uppdragsavtalets ingående kan läggas till grund för en form av hävning. "Og den typiske forutsetning for et provisjonsløfte er ikke bare at meglerens arbeide objektivt sett fører frem; det må også settes visse krav til den subjektive innsats. Det kan ikke forlanges at den i alle måter er uklanderlig. Men opptrer megleren forsettlig direkte i strid med partens interesser, kan denne ikke vaere bundet av sitt løfte, selv om meglerens onde hensikt ikke har ført fram." Mera kortfattat uttrycker sig Saxén[103]: "En förmedlare, som direkt handlat i strid med sin uppdragsgivares intressen, bör icke ges rätt till provision." Här använder man sig sålunda av ett slags straffrättsligt betraktelsesätt ("eine Art ziviler Strafe für die Verletzung der Treuplicht, auf die der Auftraggeber sich verlassen hat"[104]), där provisionsbortfallet är en reaktion mot mäklarens tillitsbrott, t.ex. att han låtit sig mutas av uppdragsgivarens motpart eller uppträtt som egenhandlare utan att upplysa om det.

I dansk och finsk rättspraxis är man inte främmande för att vid illojalitet eller vanskötsel av uppdraget frånkänna mäklaren rätt till provision utan att någon ekonomisk skada har inträffat för uppdragsgivaren. Frost anför flera rättsfall,[105] där förmedlaren gått miste om sin rätt till provision, när han betingat sig provision eller annan ersättning av uppdragsgivarens motpart utan att upplysa uppdragsgivaren om detta. I det danska rättsfallet UfR 1909 p. 313 hade en mäklare i samband med en ägoskifteshandel lämnat oriktiga uppgifter om den ena egendomens inteckningsgäld, vilket ledde till att parterna överenskom att häva det ingångna avtalet. Mäklaren nekades här utfäst provision. Wilhelmsson[106] återger för finsk rätts del ett avgörande den 30 november 1971 (nr 846) av Helsingfors hovrätt. Här var situationen att mäklaren då han tog emot ett uppdrag att sälja en tomt redan hade ett uppdrag från ett oljebolag att köpa tomten. Rådhusrätten ansåg inte att det mellan mäklaren och tomtägaren förelåg

[100] Rodhe: Handbok s. 592 m. hänv.
[101] NJA 1938 s. 312, jfr NJA 1927 s. 549.
[102] S. 463, Wilhelmsson s. 160, jfr Frost s. 70.
[103] S. 58.
[104] Heymann s. 426.
[105] S. 70 m. hänv. till UfR 1903 B p.25, 1919 p. 381.
[106] S. 59 och 161.

ett sådant verkligt uppdragsavtal, på vilket mäklaren kunde stödja ett provisionskrav, och ogillade mäklarens krav på 2.100 mark i provision. Hovrätten ansåg däremot (med röstsiffrorna 2—1) att uppdragsavtalet mellan mäklaren och tomtägaren var av den art att mäklaren hade rätt till provision. Med beaktande av att mäklaren redan fått 1.000 mark av oljebolaget, förpliktades tomtägaren utge 1.100 mark "såsom skälig förmedlingsprovision" till mäklaren. Hovrättens minoritet ville ogilla mäklarens talan med hänvisning till 33 § avtalslagen, eftersom mäklaren, då han gjorde upp med tomtägaren om förmedlingsuppdraget, hemlighållit att han samtidigt fungerat som ombud för oljebolaget. Finlands fastighetsmäklareförbund yttrade sig i målet och framhöll som sin åsikt, att det inte stod i strid med god affärssed att ta emot uppdrag av vardera parten, så länge det sammanlagda beloppet av provisionen inte överstiger godtagbar taxa. Wilhelmsson[107] instämmer i hovrättsminoritetens uppfattning att mäklaren borde ha förlorat sin rätt till provision. Fastighetsmäklareförbundets argument anser han inte hållbart, när mäklaren inte underrättat uppdragsgivaren om provisionen från motparten. "Om man skulle anse förmedlaren ha kränkt uppdragsgivarens intressen blott om de kan visas, att någon annan än motparten senast vid köpslutet hade varit beredd att betala ett högre pris för fastigheten, skulle man i praktiken lämna dörrarna vidöppna för illojalt förfarande från förmedlarens sida."

Ett krav på provision kan naturligtvis också anses otillbörligt med stöd av lagbestämmelser. Så har varit fallet[108] t.ex. då en fastighet sålts av ägaren själv i strid mot ett givet ensamrättsuppdrag men mer än ett år efter det mäklaren fick sitt ensamrättsuppdrag och utan att mäklaren under denna tid gjort några ansträngningar för att få fastigheten såld. Mäklarens provisionsyrkande ogillades här av högsta domstolen med stöd av 8 §[109] skuldebrevslagen (häradsrätten hade kommit till samma slut med hänvisning till 32 § avtalslagen.)

Mäklarens försumlighet i förhållande till uppdragsgivarens motpart anses vanligen inte kunna åberopas till stöd för bortfall eller nedsättning av provisionen. Eftersom motparten inte är betalningsansvarig för provisionen, gagnas han inte av att mäklaren drabbas av en sådan sanktion. För finsk rätts del anser emellertid Wilhelmsson att principen om nedsättning och bortfall av provisionen kan tillämpas i vissa situationer då motparten lämnat handpenning till mäklaren för ett avtal, som sedermera inte kommer till stånd av någon anledning som medför rätt för säljaren att kvarhålla handpenningen. Om mäklaren förfarit försumligt gentemot motparten, borde mäklaren kunna förklaras skyldig att till förmån för motparten helt eller delvis avstå från sin provision och återställa motsvarande delar av handpenningen till denne.[110]

[107] S. 161 f.
[108] NJA 1948 s. 163.
[109] Numera ersatt av 36 § avtalslagen i dess lydelse fr.o.m. den 1 juli 1976.
[110] Wilhelmsson s. 164 f. med hänv. till utlåtanden av Finlands fastighetsmäklareförbund.

Bortfall eller nedsättning av mäklarprovision kan också förekomma i form av jämkning av oskälig provision. Sådan jämkning förekommer mera sällan i senare svensk rättspraxis, där jämkning av mäklarprovision vanligen synes bestå i att en skadeståndsfordran mot mäklaren avräknas från hans provision. Beckman ansåg[111] att svenska domstolar i tidigare rättsfall varit benägna att inte tillerkänna mäklare full provision utan endast skälig ersättning. Denna obenägenhet har dock avtagit menade Beckman, som fann den obillig mot mäklare med hänsyn till "att han omöjligt kan betinga sig ersättning i sådana fall, i vilka han icke lyckats få avtal till stånd, utan är hänvisad till kompensation i form av en mera rundlig ersättning i de lyckade fallen". Fehr hade tidigare[112] för svensk rätts del uttalat att domstolarna varken kunde höja eller sänka ett avtalat provisionsbelopp. Detta i motsats till bestämmelser i både tysk och schweizisk rätt, som gav möjlighet att sätta ned en avtalad provision som befunnits oskälig.

Numera öppnar för svensk rätts del generalklausulen i 36 § avtalslagen möjligheter att jämka eller lämna avtalsvillkor utan avseende. Den nya bestämmelsen kan enligt lagförarbetena tillämpas mindre restriktivt än den tidigare, för vissa situationer med otillbörliga avtalsvillkor använda regeln i 8 § skuldebrevslagen (NJA II 1976 s. 277 och 279 ff, Bernitz s. 54 ff, jfr dennes framställning av rättsutvecklingen på området i SvJT 1972 s. 401 ff). Den är sålunda tillämplig inte bara på allmänna avtalsvillkor som anknyter till leverans, betalningsskyldighet, kontraktsbrott, rätt till skadestånd etc. utan även på vederlaget, dvs. själva priset och villkor som avser priset, t.ex. prishöjnings- och indexklausuler. Utan att i och för sig vara avsedd att fungera för priskontroll i allmänhet, kan generalklausulen dock användas för att jämka ett oskäligt högt pris nedåt. En typsituation härför är då en överlägsen avtalspart på ett otillbörligt sätt utnyttjat sin ställning till att betinga sig ett oskäligt högt pris utan att det dock föreligger en ockersituation.

I Danmark är rättspraxis såtillvida överenstämmande med den svenska att avtalet skall ha kommit till stånd genom mäklarens medverkan, antingen denna är med i de avslutande förhandlingarna mellan kontraktsparterna eller inte. Däremot är det i dansk rätt sedan länge möjligt för domstolarna att göra provisionens storlek beroende av en närmare värdering av hur stor betydelse mäklarens verksamhet haft för avtalets ingående. Denna rättsutveckling inleddes genom en ändrad domstolspraxis 1913[113] då danska Højesteret satte ned två "sagførers" provision till 2/5 av de avtalade beloppet under hänvisning till att en upprättad slutsedel innehöll så många brister, att den inte kunde tjäna som underlag för ett tilltänkt ägoskifte mellan makar. Storleken av provisionen har i en del andra danska rättsfall varit beroende av t.ex. om mäklaren deltagit i de avslutande förhandlingarna eller inte.

[111] S. 622.
[112] S. 105.
[113] Frost s. 154 ff m. hänv. till bl.a. UfR 1913 p. 979 och 1916 p. 1048.

I Norge är provisionstaxorna för egendomsmäklare fastställda av meglerkontrollen i handelsdepartementet och någon diskussion av provisionens skälighet behöver därför inte uppkomma.

I den finska lagstiftningen om fastighetsförmedling finns som tidigare nämnts en bestämmelse[114] att det arvode förmedlaren uppbär skall stå i skäligt förhållande till värdet av föremålet för köpet och de utförda arbetet. Bestämmelsen är av straff- och näringsrättslig karaktär och torde knappast innebära en begränsning av avtalsfriheten i civilrättsligt hänseende. Wilhelmsson menar[115] att frågan om en domstol kan jämka en oskälig provision med stöd av denna bestämmelse eller inte saknar reell betydelse, eftersom domstolen ifråga om uppdragsgivare som är konsumenter kan jämka en oskälig provision med stöd av 4 kap. 1 § i den finska konsumentskyddslagen (1978:38) och när det gäller uppdragsgivare som inte uppträder i egenskap av konsumenter enligt grunderna för 8 § i den finska skuldebrevslagen.

Beträffande frågan när jämkning skall ske finns för finsk rätts del inte några fasta regler. Omständigheterna i det särskilda fallet blir avgörande. Wilhelmsson[116] drar emellertid upp vissa allmänna riktlinjer för bedömningen av provisionskravets skälighet som är av intresse även för svenska mäklarförhållanden.

"Vid denna bedömning måste man naturligtvis beakta provisionsberäkningens speciella karakteristika. Man måste ta hänsyn till det faktum, att provisionsbeloppen i de enskilda avtalen inte avsetts vara fullständigt avhängiga av den mängd arbete och kostnader som nedlagts på respektive uppdrag. Man utgår ju tvärtom från, att växlingar i en på detta sätt definierad individuell avtalsbalans kan förekomma; dessa variationer skall utjämnas inom ramen för förmedlarens totala rörelse. Provisionerna för uppdrag som utförts skall därtill i regel bidra till att ersätta arbetet på sådana uppdrag som inte lett till något resultat. Detta innebär att skälighetsbedömningen inte bör äga rum blott i form av en jämförelse mellan provisionsbeloppet å ena sidan och det nedlagda arbetet och kostnaderna å den andra. En obalans på denna nivå innebär ännu inte, att den avtalade provisionen måste anses vara oskäligt hög. En hänvisning till mängden arbete och kostnader får naturligtvis å andra sidan inte frånkännas allt värde som argument, då man skall ta ställning till frågan om jämkning; i FFF § 24.1 anger man också uttryckligen att detta är ett datum av betydelse vid värderingen av skäligheten hos ett provisionskrav. Ifall förmedlarens insats varit stor syns man lättare än annars kunna acceptera större överskridningar av en normal provisionsnivå; om uppdraget krävt en ytterst ringa insats av förmedlaren, kan det å andra sidan stundom te sig oskäligt att ens kräva ut en provision som följer gängse procenttaxa.

Det kriterium som alltså i första hand borde tas till utgångspunkt, då man avgör, huruvida jämkning skall ske, är den allmänna nivån på provisionerna vid fastighetsförmedling: i KSL 4:1 sägs uttryckligen, att pris kan jämkas, ifall det är "oskäligt med hänsyn till konsumtionsnyttighetens kvalitet och den allmänna prisnivån". Då den procentuella provisionsberäkningen är starkt dominerande vid fastighetsförmedling syns det därför också klart, att man i allmänhet bör utgå från en jämförelse av det betingade provisionsbeloppets procentuella andel av

[114] FFF 24 §.
[115] S. 52 ff.
[116] S. 55.

köpeskillingen med den provisionsprocent som är allmän vid förmedling av avtal av ifrågavarande slag. Detta synsätt har också kommit till uttryck i FFF § 24:1: arvodet skall ju enligt detta stadgande bl.a."stå i skäligt förhållande till värdet av föremålet för köpet". En antydan om den gängse provisionsnivån, med vilken det aktuella provisionskravet skall jämföras, ger de rekommendationer av Finlands Fastighetsmäklareförbund som återgivits tidigare, trots att dessa i flertalet fall i princip endast anger en minimigräns för provisionen.

Det är i detta sammanhang skäl att påpeka, att envar avvikelse från gängse praxis inte gör ett jämkningskrav berättigat: avvikelsen måste ofta vara av en viss omfattning för att provisionen skall kunna karakteriseras som "oskälig". Vid bedömningen av, hur stor avvikelse som är tillräcklig, skall man åter, som ovan angivits, bl.a. beakta, vilken mängd arbete och kostnader förmedlaren nedlagt på uppdraget.

Då man tar ställning till frågan, huruvida ett provisionskrav, som avviker från gängse nivå, skall betraktas som oskäligt, äger naturligtvis de allmänna uppfattningarna inom branschen rörande god sed i ifrågavarande situation ett visst argumentvärde. Ett provisionskrav, som av företrädare för branschen anses stå i strid med gott affärsskick, bör i regel kunna jämkas; som redan i tidigare sammanhang framhållits, syns däremot de faktum, att man på förmedlarhåll bedömt en viss provision som godtagbar, ingalunda utesluta jämkning."

5.5.6 Särskilda frågor rörande mäklarprovision

Provisionens storlek vid byte

Vid byte är[117] mäklaren i regel berättigad till provision från båda kontraktparterna om inte annat överenskommits mellan uppdragsgivare och mäklare. När det gäller provisionens storlek anses[118] att provisionen skall beräknas inte på båda fastigheternas sammanlagda värde utan endast på den större fastighetens värde. Av denna provision bör parterna betala hälften var av den del som belöper på den mindre fastighetens värde, medan återstoden bör betalas av den större fastighetens ägare.

Den praxis som nu redovisats har inte tagits upp av de auktoriserade fastighetsmäklarna i Sverige. I AFR:s riksprovisionstaxa[119] rekommenderas i stället att provision bör utgå på varje objekt, när uppdraget omfattar flera sådana, vilket anses vara fallet vid byte.

Den danska mäklarlagstiftningen innehöll tidigare en bestämmelse om att förmedlaren vid byte var berättigad till full provision på alla de objekt som ingick i affären.[120] Den nuvarande mäklarlagstiftningen innehåller inte längre taxor för de olika transaktioner som en "ejendomsmaeglere"eller "ejendomshandlere"medverkar i. Dessa taxor fastställs numera av det s.k. Monopoltilsynet, som ger ut Bekendtgørelse om højestetakster for ejendomsmaegleres og ejendomshandleres salaerer. I den nu gällande bekendtgørelsen finns dock inte någon särskild regel om provision vid byte.

[117] Beckman s. 609. Jfr Fehr s. 102 med hänv.
[118] Beckman s. 621.
[119] *Se bilaga 5.*
[120] Frost s. 42.

I de norska provisionsbestämmelserna från handelsdepartementet finns inte någon särskild föreskrift om provisionens storlek vid byte. Provisionen beräknas dock vanligen på värdet av den dyraste fastigheten. Braekhus[121] anser att detta inte är en lämplig lösning. Visserligen skall mäklaren liksom vid en försäljning bara skaffa en medkontrahent, men det är dock fråga om att ombesörja kontraktshandlingar och andra formaliteter beträffade två fastigheter, vilket kan innebära nästan dubbelt arbete.

Provision vid självinträde

Om en mäklare själv träder in som medkontrahent till uppdragsgivaren genom att köpa eller sälja en fastighet blir frågan om provision skall utgå och om provisionens storlek beroende av vad parterna kommit överens om. I svensk rätt anses[122] mäklaren inte ha någon obetingad rätt till självinträde och han har därför rätt till provision endast efter att ha avtalat om det. Huruvida en uppdragsgivare, om han godtagit mäklaren som medkontrahent, också därigenom utfäst sig att betala full provision synes inte ha prövats av överinstans.

I dansk rätt torde rättspraxis om gradering av provisionens storlek efter förmedlarens insats medföra att självinträde kan leda till reducering av provisionen. Likaså skulle underlåtenhet från mäklarens sida att upplysa motparten om självinträdet, vilket handlande står i strid med hans upplysningsskyldighet enligt DBkg § 3 tredje stycket, kunna medföra att hans rätt till provision förverkas eller sätts ned enligt här tidigare beskrivna allmänna principer om konsekvenser av trolöst uppträdande mot huvudmannen. Jfr UfR 1966 p. 721, där en förmedlingsfirma dömdes att betala tillbaka provision som den uppburit för förmedling av fastigheter som uppförts av ett byggbolag i vilket förmedlingsfirman hade intressen.

Enligt norsk lagstiftning (NEL § 13 första stycket) har en mäklare rätt till provision "når han ikke helt eller delvis optrer for egen regning". Bestämmelsen tolkas så att mäklaren inte kan kräva provision, när han helt och hållet uppträder för egen räkning. När han delvis uppträder för egen räkning anses det ibland rimligt att tillerkänna honom provision. En förutsättning för detta är dock att han i god tid upplyst om sitt egenintresse. Emellertid anses bestämmelser i § 13 vara "deklaratorisk", vilket Braekhus[123] utvecklat på följande sätt: "Ett løfte fra oppdragsgiveren om å ville betale den selvinntredende megler provisjon, er i prinsippet fullt bindende. Når partene har herredømme over kjøpesummens størrelse, må de også kunne stipulere den som en viss sum med 2 procent tillegg eller reduksjon. Men et løfte av denne art vil bli betraktet med skepsis av domstolene. Forat det skal respekteres, må megleren for det første ha gitt klar beskjed om sin egeninteresse. Og dessuten må han ha gjort oppdragsgiveren oppmerksom på at loven her ikke gir rett til provisjon, at det er en frivillig sak om oppdragsgiveren vil

[121] S. 437.
[122] Fehr s. 98 f.
[123] S. 461.

betale. Når megleren betinger seg 2 procent istendenfor et tilsvarende tillegg eller fradrag i kjøpesummen, er det jo en viss presumsjon for at han benytter seg av sin meglerstilling til å presse seg fram til gunstigere vilkår".

I 21 § andra stycket i den finska fastighetsförmedlingsförordningen finns stadgat upplysningsskyldighet vid självinträde. Försummar mäklaren den, kan han på grund av sitt illojala handlande helt eller delvis gå miste om sin provision.[124] Något förbud mot provision vid självinträde finns dock inte.

Tidpunkt för betalning av provisionen

I svensk mäklarrättslig litteratur saknas särskilda uttalanden om vid vilken tidpunkt rätten till provision förfaller till betalning. Huvudregeln torde emellertid vara att provisionen förfaller till betalning när definitivt bindande avtal träffats mellan parterna, eller med andra ord så snart den sista förutsättningen för provisionsrätt är för handen. Enligt uttryckssättet i AFR:s riksprovisionstaxa "skall förmedlingsprovisionen .... betalas av .... och erläggas så snart köpekontrakt eller annat bindande avtal slutits, vilket berättigar mäklaren till provision". Det är emellertid mycket vanligt, att provisionen betalas först vid avtalets uppfyllelse, t.ex. vid köpeskillingslikvidens överlämnande. Detta är ett praktiskt förfaringssätt, bl.a. i de fall då mäklaren har rätt att ta emot köpeskillingen på säljarens vägnar och vid redovisningen till denne kan gottskriva sig provisionen. Dessutom förhåller det sig vanligen så att den provisionsansvarige säljaren först vid denna tidpunkt får de kontanter i sin hand som behövs för att betala mäklaren.[125]

Ersättning vid sidan av provisionen

Om uppdragsgivare och mäklare inte kommit överens om annat, anses provisionen utgör ersättning för både arbete och kostnader. Förmedlaren har därutöver inte någon särskild rätt till ersättning för kostnader.[126]

Fastighetsmäklare betingar sig emellertid ofta särskild ersättning vid sidan av provisionen. Vanligen skall den särskilda ersättningen utgå endast om förmedlingsuppdraget misslyckats — i annat fall avräknas den på provisionen — och skall då täcka utlägg som mäklaren haft för det aktuella uppdraget och som till en del kommit uppdragsgivaren till nytta trots att uppdraget inte lett till avtal. Det kan här vara fråga om gravationsbevis eller intyg om taxeringsvärde m.m. Någon gång kan dock den särskilda ersättningen avse en slags minimikostnad eller intagningsavgift för arbete på ett uppdrag som inte gett någon rätt till provision.

Ibland betingar sig mäklare provision och särskild ersättning för

[124] Wilhelmsson s. 161 f.
[125] Braekhus s. 464, jfr Frost s. 123 ff.
[126] Fehr s. 99. Beckman s. 607.

genomförandet av ett uppdrag. Den särskilda ersättningen avser då vanligen kostnader eller åtgärder, som mäklaren anser vara speciella för det särskilda förmedlingsobjektet och därför behöver täckas av en ersättning utöver provisionen även då uppdraget lett till resultat.

Enligt vad som upplysts från mäklarhåll torde bruket av särskild ersättning vid sidan av provisionen f.n. variera avsevärt mellan olika mäklare. Någon enhetlighet i fråga om vad ersättningen skall täcka eller om ersättningen skall utgå enbart när mäklarens ansträngningar inte leder till resultat kan således inte urskiljas. Ersättningsbeloppens storlek synes dock i de flesta fall vara blygsamma.

I AFR:s riksprovisionstaxa påpekas, att kostnader för annonser och resor m.m. orsakade av uppdraget kan debiteras uppdragsgivaren, om man har kommit överens om det. I taxan rekommenderas att mäklaren träffar skriftlig överenskommelse med uppdragsgivaren om extra ersättning för sådana kostnader, bl.a. om provisionen vid uppdragets genomförande kommer att uppgå till högst 3.000 kr. Eljest bör enligt rekommendationen i taxan mäklaren själv bära kostnaden.

Stundom förekommer att mäklare söker öka sin ersättning utan att betaga förmedlingsuppdraget dess karaktär av riskavtal genom att betinga sig s.k. överprisprovision, dvs. han kommer överens med uppdragsgivaren om att han utöver gängse provision skall få hela eller viss del av skillnaden mellan det för fastigheten överenskomna saluvärdet och det högre pris som mäklaren lyckas få ut av köparen. Sådana avtal är förbjudna för AFR-mäklare och anses vanligen, bortsett från utpräglade affärsförhållanden, både i Sverige och Finland stå i strid med god mäklarsed (jfr Wilhelmsson s. 51, 58 och 253). Som ett mellansteg mellan vanlig procentprovision och överprisprovision förekommer att mäklare använder två olika procentuttag, ett som skall tillämpas om objektet säljs för det pris uppdragsgivaren har bestämt och ett högre procenttal enligt vilket man beräknar provision på den del av köpeskillingen som överstiger det angivna priset.

I dansk rätt är utgångspunkten att mäklaren skall ha provision. Någon rätt till ersättning utöver denna nämns inte längre i de allmänna bestämmelserna[127] om mäklares verksamhet. I de av Monopoltilsynet fastställda maximiprovisionsbestämmelserna finns däremot en regel (4 §) att "Ud over de i §§ 1-3 anførte salaerer kan der efter forudgående aftale med klienten beregnes daekning for bevisligt afholdte udgifter til avertering og kørsel." Huruvida dessa kostnader kan tas ut av uppdragsgivaren även när uppdraget inte leder till resultat anges inte i Monopoltilsynets regler. Däremot har Dansk Ejendomsmaeglerforening i sina uppdragsavtal tagit in en bestämmelse om "salgsomkostninger", som ger mäklaren ersättning för utlägg även i sådant fall: "De med saljsarbejdet forbundne omkostninger til avertering, kørsel, attester m.v. betales efter specificeret opgørelse, af saelger vid aftalens ophør eller vid salg. Ejendomsmaegleren fremsender månedsvis opgørelse over anvedte annonceomkostninger. Disse omkostninger må i kommissionsperioden maximalt udgøre ..... kr. + moms."

[127] DBkg § 7, jfr 1955 års DBkg § 11 och Frost s. 51 ff.

Enligt 1938 års DBkg § 11 var mäklaren "berettiget til odover salaeret at betinge sig daekning for bevisligt afholdte udgifter til avertering og kørsel". I rättsfallet UfR 1943 p. 646 behandlades frågan om rätt till kostnadsersättning då någon försäljning inte blev av. Mäklaren hade betingat sig 5 procent provision på försäljningen av en affärsrörelse och dessutom skriftligen överenskommit med uppdragsgivaren att de med försäljningen av rörelsen förenade annonskostnaderna skulle betalas av säljaren. Sedermera sade säljaren upp uppdragsavtalet och vägrade att betala mäklarens räkning på annonskostnader. Uppdragsgivaren fick bifall i domstolen " i det den citerade bestemmelse efter sin ordlyd og sammenhaeng med de foregående bestemmelser naturligt måtte forstås således, at udgifterne, på hvis S var uden indflydelse, kun kunne kraeves daekket i tilfaelde af forretningsens salg, hvilket ikke var sket."

I norsk rätt anses i princip att en mäklare inte kan kräva ersättning för utlägg och gottgörelse för utfört arbete som tillägg till provisionen eller i fall när någon rätt till provision inte uppstår. Principen är att provisionen är vad mäklaren kan kräva, normalt är den så stor "at den gir rikelig vederlag for utlegg of arbeid", anser Braekhus.[128] Undantag finns dock. Dels kan uppdragsgivaren, om han bestämt sig att inte göra någon affär eller om han gjort affär genom en annan mäklare, bli skyldig att utge ersättning för den först anlitade mäklarens arbete och kostnader om han genom passivitet underlåter att underrätta denne härom så han kan inställa sitt arbete med uppdraget. Dels kan principen om enbart provision frångås genom avtal. Braekhus skriver klargörande härom:

"Regelen om at provisjonen er den eneste godtgjørelse megleren kan kreve, kan fravikes ved avtale;det er heller ikke utelukket at det i en meglerbransje kan oppstå en avvikende kutyme. Oppdragsgiveren kan uttrykkelig forplikte seg til å betale saerskilt for utlegg og arbeid. Men han kan også pådra seg en slik forpliktelse vid sin opptreden. Når han anmoder megleren om å utføre bestemte handlinger for å fremme et salg, f. eks. å foreta en reise for å vise fram den utbudte eiendom til en liebhaber, kan anmodningen således forståes som et tilsagn om å ville erstatte de omkostninger handlingen medfører. Men denna forståelse har formodningen mot seg så lenge anmodningen gjelder disposisjoner som meglere vanligvis foretar på eget initiativ for å få handel i stand. Vil megleren vaere på den sikre side, bør han uttrykkelig betinge seg saerskilt godtgjørelse.

Undertiden betinges saerskilt godtgjørelse i tillegg til provisjonen. Noe ekstra vederlag for utført arbeid blir det riktignok aldri tale om. Derimot kan det vaere behov for saerskilt refusjon av utlegg. Det kan jo forekomme at oppdraget medfører så store utgifter at megleren bare får liten fortjeneste, eller kanskje direkte tap, hvis provisjonen er det eneste vederlag. Det er ikke alltid praktisk å forhøye provisjonen, bl.a. fordi utgiftsbeløpet kan vaere temmelig uberegnelig på forhånd.

Avtaler om godtgjørelse og erstatning hvor provision ikke kan kreves, forekommer oftere. Saerlig er det behov for å fravike regelen "no cure no pay" hvor utsiktene til å få handel i stand er så små at megleren ikke vil risikere arbeid og utlegg."

I den norska fastighetsmäklarlagstiftningen (NEL § 13.6) stadgas beträffande utlägg att mäklaren inte får betinga sig eller ta emot annan

[128] S. 455 ff. Jfr Frost s. 174.

ersättning än sådan som avser utlägg som mäklaren haft och som faller inom ett i det skriftliga uppdragsavtalet överenskommet maximibeloppet. Här bör påpekas, att rätten att betinga sig ersättning för utlägg är oberoende av om provision utgår eller inte. Någon annan fördel eller någon andel av köpesumman får mäklaren enligt samma bestämmelse inte betinga sig eller ta emot. Ersättning för arbete kan mäklaren inte få utöver den provision uppdraget berättigar honom till. Däremot finns det möjlighet för mäklaren att enligt NEL § 11. 5 avtala med uppdragsgivaren vid uppdragets ingående om att mäklaren skall ha rätt till "en rimelig godtgjorelse for det av ham utforte arbeide", om uppdraget återkallas och han av den anledningen inte får någon provision.

Enligt finsk rätt är den dispositiva huvudregeln att någon särskild ersättning för mäklarens kostnader inte skall erläggas. I den finska fastighetsförmedlareförordningen (24 § andra stycket) finns dock en bestämmelse som ger förmedlaren rätt att komma överens med uppdragsgivaren om skyldighet för denne "att, om köp ej kommer till stånd, ersätta förmedlaren de direkta kostnader denna fått vidkännas för uppdraget". Denna möjlighet utnyttjas genom att det i bl.a. Finlands fastighetsmäklareförbunds uppdragskontrakt tas in exempelvis formuleringar som: "Uppdragsgivaren deltar i de försäljningskostnader detta uppdrag medför med ett belopp, som motsvarar annonskonstnaderna och .... kostnader, dock högst med ..... mk därest uppdraget inte leder till köp".[129] Även kostnader för anskaffande av handlingar för köpet kan uppdragsgivaren enligt avtalsformuläret åta sig att svara för.

Dylika allmänna kostnadsklausuler förekommer i olika schatteringar i andra uppdragsformulär. Ibland förekommer en speciell klausul, enligt vilken uppdragsgivaren förbinder sig att betala ett bestämt belopp i annonskostnader endast om han kräver att särskild annonsering av fastigheten skall ske. Vidare påträffas klausuler enligt vilka uppdragsgivaren utan begränsning svarar för bl.a. annonskostnaderna. Två frågor aktualiseras med anledning av klausulernas utformning. Den ena är om uppdragsgivaren, när han förbundit sig att betala vissa kostnader upp till ett visst belopp, skall prestera det angivna beloppet — vilket klausulen synes förutsätta — eller bara de faktiska kostnaderna upp till högst det angivna beloppet. Wilhelmsson menar med utgångspunkt från ordalagen i FFF 24 § a.st. om "direkta kostnader denna fått vidkännas", att endast de faktiskt havda kostnaderna kan utkrävas av uppdragsgivaren och att klausulen uppenbarligen syftar till att kringgå förordningens bestämmelse. Den andra frågan gäller om det är tillåtet att såsom ofta sker i klausulerna föreskriva att uppdragsgivaren skall stå för kostnadsersättningen även då avtal kommer till stånd och mäklaren får provision. Formuleringen i nyssnämnda paragraf "om köp ej kommer till stånd" kan e contrario tas till intäkt för att åsidasätta kostnadsklausuler i situationer, när avtal kommer till stånd. Samtidigt påpekar Wilhelmsson,[130] att i förslaget till ny fastighetsförmedlareförordning dessa ord utlämnats i syfte att ge möjlighet att avtala om särskild kostnadsersättning också i fall då avtal kommer till stånd. Samtidigt har man emellertid avlägsnat möjligheten till e contrario-tolkning med nyssnämnda innehåll. — Avslutningsvis påpekar Wilhelmsson vikten av att en uppdragsgivare, som oavsett hur uppdraget

[129] Wilhelmsson s. 118 ff.
[130] S.86.

avlöper får betala för anskaffande av handlingar o.dyl.,också ser till att utkräva handlingarna av mäklaren om affären inte blir av för att kunna använda dem vid senare försäljningsförsök.

Provision vid ensamrättsuppdrag

Mäklaruppdraget med ensamrätt, "ensamrättsuppdraget", är som Beckman[131] påpekat inget typiskt mäklaruppdrag. I svensk rättspraxis är det ett bindande avtal om ensamförsäljningsrätt som berättigar mäklaren till provision dels under de förutsättningar som gäller för vanliga mäklaruppdrag men dessutom om försäljningen kommer till stånd utan hans medverkan, t.ex. genom annan mäklares förmedling eller genom att uppdragsgivaren själv säljer sin fastighet.

För att återkalla ett ensamrättsuppdrag före uppdragstidens utgång krävs giltig anledning. En sådan anledning är bristande aktivitet från mäklarens sida. I vad mån olika förhållanden på uppdragsgivarens sida, såsom ändrade familje- eller arbetsförhållanden etc., kan utgöra giltig anledning har inte varit föremål för bedömning i rättspraxis. Det är troligt att många fastighetsmäklare i sådana fall låter uppdragsgivaren frånträda ensamrättsuppdraget utan särskild kostnad, eftersom ändamålet med uppdraget då ofta förfallit och detta ändock inte skulle leda till något resultat. Återkallas uppdraget utan giltig anledning och säljs förmedlingsobjektet inom uppdragstiden, har mäklaren rätt till skadestånd som till beloppet vanligen anses motsvara provisionen.[132]

Stockholms Handelskammares auktorisationsnämnd har i ett tillsynsärende år 1964 avseende en auktoriserad fastighetsmäklare gjort följande uttalande angående tillämpningen av villkor i provisionsförbindelse vid ensamrättsuppdrag.

"Mäklarens uppgift är — sett från rent rättslig synpunkt — att på uppdrag av part, som vill sluta ett avtal, anvisa denne en medkontrahent. Enligt gällande rätt är mäklaren berättigad till provision om avtal kommer till stånd; kommer avtal ej till stånd får mäklaren ingen ersättning. Sina kostnader får mäklaren täcka ur provisionen. Utgår ingen provision, har han själv att svara för de kostnader som föranletts av det misslyckade försöket att åvägabringa avtal. I nu angivna hänseenden skiljer sig mäklarens rättsliga ställning från exempelvis kommissionärens och handelsagentens. Om mäklaren sålunda i vissa fall får arbeta utan rätt till ersättning för vare sig kostnader eller nedlagt arbete, torde detta kompenseras av de förhållandevis generösa rättsreglerna om mäklares rätt till provision.

På mäklarområdet råder avtalsfrihet och innehållet i gällande rätt kan således förändras genom särskilda överenskommelser. Mäklaren S har utnyttjat avtalsfriheten och i ett på tryckt formulär upprättat provisions- och ensamförsäljningsrättsavtal betingat sig rätt till ersättning av G för vissa kostnader oavsett om försäljning av det aktuella objektet, en kafé- och barservering, kom till stånd eller ej, mäklaren skulle ha rätt till ersättning för annonsering, resor o.dyl. intill ett belopp om högst 200 kronor.

I avtalet med G fanns också en särskild ersättningsbestämmelse, närmast ett slags skadeståndsförbindelse eller vitesklausul: Skulle ovanstående uppdrag annulleras

[131] S. 610.
[132] Jfr NJA 1970 s. 122.

innan ovan nämnd tid förgått eller utan iakttagande av ovanstående överenskommelse beträffande uppsägningstid, utbetalas en fjärdedel av beräknad provision å begärt pris.

Beträffande denna klausul kan först konstateras, att huvudmannen G icke ensidigt torde kunna annullera avtalet under den tid detta gäller. (Här bortses från möjligheten att få avtalet hävt på grund av kontraktsbrott från mäklarens sida.) Ett besked från G om att avtalet omedelbart annullerades torde därför icke få någon egentlig rättsverkan. Avtalet gäller tills det i vederbörlig ordning bringas att upphöra och mäklaren har under denna tid alla de rättigheter som ensamförsäljningsrättsavtalet ger honom — bl.a. rätten till provision om försäljning sker genom annan mäklares förmedling.

Med hänsyn till innehållet i gällande rätt beträffande mäklares rätt till provision skulle kunna ifrågasättas, om icke en så pass väsentlig avvikelse från gällande rätt som den nu aktuella klausulen innebär måste anses stå i strid med god affärssed i mäklarbranschen. Bortsett härifrån är det dock uppenbart att klausulen lätt kan få en tillämpning som står i strid med god affärssed. En fjärdedel av provisionen kan i vissa fall framstå som en uppenbart alltför stor skadeersättning, t.ex. om uppdraget "annulleras" redan efter så kort tid att mäklaren inte hunnit lägga ned något egentligt arbete på ärendet. Enligt nämndens mening måste därför en schablonmässig tillämpning av klausulen innefatta påtagliga risker att skadeersättningarna kommer att framstå som oskäliga. Detta ger i och för sig anledning att ifrågasätta lämpligheten av att intaga en dylik klausul i ett tryckt standardformulär.

Auktorisationsnämnden finner vidare att bestämmelsens utformning och inplacering i avtalet gör det tveksamt, om mäklarens klienter i allmänhet kan tänkas inse den reella betydelsen av klausulen och nödvändigheten att iakttaga de formella reglerna om uppsägning. I varje fall torde det få anses ytterst tveksamt om G uppfattat klausulens innebörd. Omständigheterna synes snarast tyda på att så ej var fallet. För G torde det icke ha spelat någon egentlig roll, om hon låtit avtalet gälla under en uppsägningsperiod i stället för att det upphörde omedelbart. Om hon sålunda i stället för att "annullera" avtalet hade sagt upp det i stadgad ordning, hade hon icke behövt betala något skadestånd. Denna formella distinktion torde det knappast kunna antagas att G har uppfattat. Av det telefonsamtal mellan G och mäklaren som upptecknats och åberopats av mäklaren framgår, att mäklaren icke heller på något sätt sökt att klargöra situationen för G.

Med hänsyn till vad sålunda förevarit finner nämnden att mäklaren gentemot G handlat på ett sätt som klart står i strid med god affärssed."

I Danmark liksom i övriga nordiska länder är grundförutsättningen för provisionskrav att avtalet skall ha kommit till stånd som en följd av mäklarens verksamhet. "En ejendomsmaegler må kun tage salaer for aftaler der tilvejebringes på grundlag af hans medvirken" (DBkg § 7 stk 1). Andra stycket av samma bestämmelse öppnar emellertid en möjlighet för mäklarna att tillförsäkra sig provision genom ensamrättsavtal för begränsad tid. "Hvis en ejendomsmaegleres hverv er tidsbegraenset må han dog betinge sig helt eller delvis salaer, såfremt aftalen inden for fristen bringes i stand uden hans medvirken. Sådan tidsbegraenset aftale kan højst indgås for 6 måneder." Den provisionsrätt som följer av ett sådant ensamrättsavtal gäller både om försäljningen sker genom annan mäklare eller om uppdragsgivaren själv säljer fastigheten. — Om mäklaren ingår ensamrättsavtal på annat sätt än som sägs i den nu återgivna bestämmelsen och uppdragsgivaren bryter mot avtalet, har

mäklaren i stället för provisionsrätt en rätt till skadestånd. Härvidlag gäller emellertid dels att skadeståndsrätten (om uppdragsavtalet inte föreskriver det) inte inträder om uppdragsgivaren själv säljer fastigheten utan anlitande av mäklare och dels att det åligger mäklaren, om han vill ha ersättning för utebliven provision, att visa att han skulle ha kunnat få förmedlingsobjektet sålt inom den angivna tiden. Skadeståndet vid utebliven provision kan utgöra ett belopp motsvarande hela eller del av den utfästa provisionen samt även ersättning för utgifter som mäklaren sannolikt skulle ha haft för att lyckas genomföra affären. —- Mäklaren har emellertid, om omständigheterna (främst bevisläget) ger anledning till det, i stället för att kräva ersättning för mistad provision fordra att få ersatta utgifter som han haft och som han inte betingat sig ersättning för. Grundvalen för detta är att uppdragsgivaren har begått ett kontraktsbrott och "at afholdelse af udgifter på egen risiko er knyttet til forudsaetningen om, at der muligt vil kunne indtjenes et salaer".[133]

De provisionsbestämmelser som den norska mäklarlagen innehåller (NEL § 13.1 och 2[134]) grundar för mäklaren — inom ramen för det vanliga mäklaruppdraget — ett slags legal ensamrätt som i likhet med vad som gäller i svensk rätt inte förutsätter något orsakssamband mellan mäklarens verksamhet och det ingångna avtalet. Däremot krävs för rätt till provision, att övriga förutsättningar enligt paragrafen är uppfyllda. En viss risk att gå miste om provisionen även vid dessa "legala" ensamrättsuppdrag löper dock mäklaren, eftersom uppdragsgivaren alltid har möjlighet att säga upp avtalet med 14 dagars varsel (NEL § 11.4) och, utan att ådra sig provisionsansvar, avsluta köpet själv med någon som inte haft kontakt med förmedlaren tidigare under uppdragstiden.

Även i Finland uppkommer en skadeståndsrätt för förmedlaren, när uppdragsgivaren bryter ett ensamrättsavtal. För att slippa ifrån nackdelen med att i princip få rätt till ersättning endast för sin förlust med anledning av att uppdragsgivaren brutit klausulen om ensamrätt och endast om han kunde visa att han skulle fått till stånd ett avtal under uppdragstiden, har förmedlarna gått in för en avtalspraxis där förmedlarens krav betecknas som en provisionsfordran, som förfaller till betalning i alla situationer där förmedlingsobjektet säljs utan medverkan av förmedlaren. Genom användande av formuleringar som: "Jag förbinder mig att erlägga förmedlingsarvodet ..... ifall jag under uppdragets giltighetstid överlåter fastigheten på annat sätt ..... " kringgår fastighetsförmedlarna tämligen allmänt problemen med skadeståndsrätt och skadeståndsberäkning vid kontraktsbrott. Genom en dylik klausul undgår förmedlarna dessutom diskussion av frågan om mäklaren har rätt till skadestånd även när uppdragsgivaren själv säljer sin fastighet. Ett allmänt omnämnande av ensamrätt i uppdragsavtalet anses nämligen inte med nödvändighet leda till ersättningsskyldighet för en uppdragsgivare som själv säljer sin fastighet.[135]

[133] Frost s. 173 ff.
[134] Se härom Braekhus s. 414 ff.
[135] Wilhelmsson s. 125 ff. Jfr Braekhus s. 412.

6 Näringsrättsliga regler m.m.

6.1 *Handelskamrarna och de auktoriserade fastighetsmäklarna*

6.1.1 Bestämmelser m.m. rörande auktorisationsförfarandet och de auktoriserade fastighetsmäklarnas verksamhet

Handelskamrarnas[1] befattning med auktorisation av fastighetsmäklare grundar sig på en kungörelse härom den 30 juni 1947, SFS 1947:336 (senast införd i 1975 års lagedition; ändrad genom 1977:959 och 1981:209). Innehållet i kungörelsen är i huvuddrag följande.

Var och en som yrkesmässigt utövar fastighetsmäklarverksamhet och som inte är omyndigförklarad eller i konkurstillstånd kan få auktorisation av handelskammare, om han fyllt 25 år, varit verksam under minst två år som fastighetsmäklare och vunnit för yrket nödig erfarenhet och skicklighet samt gjort sig känd för redbarhet och jämväl i övrigt befinnes lämplig.

Handelskammare må som ytterligare villkor för auktorisation föreskriva att fastighetsmäklare skall ställa säkerhet till ett belopp om högst 100.000 kr. för ersättningsskyldighet som mäklare kan ådra sig.

Innan ansökan prövas av handelskammaren skall den om det är erforderligt inhämta upplysningar om sökanden från myndigheter, organisationer eller enskilda.

Auktorisation meddelas för en tid av fem år. Handelskammare skall se till att auktoriserad mäklare redbart och nitiskt utför honom anförtrodda uppdrag och iakttar god affärssed. Mäklaren är skyldig att lämna handelskammaren de uppgifter och förete de handlingar som behövs för tillsynen. Handelskammaren kan föreskriva att mäklare minst vartannat år skall förete intyg om verkställd revisorsgranskning av

[1] Handelskamrar började inrättas i Sverige redan på 1600-talet, men det var först omkring år 1900 som ett mera sammanhängande system av sådana genomfördes. Bestämmelser om handelskamrar finns dels i kungörelsen (1916:599, ändrad genom 1959:471) angående auktoriserade handelskamrar, dels i stadgorna för handelskamrarna. Enligt kungörelsen sker auktorisering av en handelskammare genom att regeringen på ansökan därom stadfäster stadgar för handelskammaren.

Handelskamrarnas uppgifter framgår av § 5 i handelskammarkungörelsen:

"Auktoriserad handelskammare åligger att efter bästa förmåga i sådana näringsfrågor, som av statsmyndigheterna hänskjutas till handelskammaren, avgiva yttranden eller tillhandahålla upplysningar ävensom att fullgöra sådan funktioner, som enligt lag eller särskild föreskrift äro eller varda handelskammare ålagda.

Auktoriserad handelskammare äger jämväl att hos vederbörande statsmyndigheter i näringsfrågor göra de framställningar, vartill den må finna anledning.

Å sin sida skola de statsmyndigheter, som hava att handlägga sådana frågor, låta sig angeläget vara att i förekommande fall bereda därav intresserade handelskamrar tillfälle att inkomma med yttranden."

I Sverige finns f.n. 14 handelskammare med var och en sitt distrikt. Några handelskamrar är rätt nyligen inrättade. Såsom gemensamt organ för handelskamrarna fungerar Svenska handelskammarförbundet.

mäklarens rörelse.

Uppfyller mäklare inte längre de formella kraven på auktorisation eller förfar han oredligt eller visar han sig på annat sätt olämplig skall handelskammaren återkalla auktorisationen. För annat åsidosättande av sina skyldigheter kan mäklaren tilldelas varning eller, om omständigheterna är försvårande, få sin auktorisation återkallad. Innan varning meddelas eller auktorisation återkallas skall mäklaren få tillfälle att yttra sig.

Den som fått avslag på sin begäran om auktorisation eller den som fått sin auktorisation återkallad kan inom tre veckor besvära sig hos en särskild besvärsnämnd som består av tre ledamöter. Ordföranden och hans ersättare utses av kommerskollegium. De båda övriga jämte deras ersättare utses av handelskamrarnas organ för avgörande av gemensamma frågor. Ledamöterna förordnas för en tid av tre år. Nämnden har mindre än tio besvärsärenden per år.

Fr.o.m. den 1 maj 1981 (SFS 1981:209) är avgiften då ansökan om auktorisation görs första gången 3.000 kr. och då ansökan om auktorisation görs i annat fall 2.500 kr.

På varje handelskammares expedition skall finnas tillgänglig en förteckning över samtliga auktoriserade fastighetsmäklare i landet med angivande bl.a. av mäklarens namn, adress och firma.

För den som obehörigen utger sig för att vara auktoriserad fastighetsmäklare är straffet dagsböter. Straff i form av dagsböter finns också stadgat för det fall att någon obehörigen yppar vad som kommit fram vid granskning av mäklares handelsböcker och affärshandlingar. Sistnämnda förseelse åtalas av allmän åklagare endast efter angivelse av den drabbade (målsäganden).

Handelskamrarna har ett speciellt gemensamt organ för fastighetsmäklarfrågor. Det är handelskamrarnas centrala fastighetsmäklarnämnd. För den gäller en stadga utfärdad av Handelskammarmötet den 28 november 1947. Enligt stadgan har centrala fastighetsmäklarnämnden till uppgift att

"såsom ett rent rådgivande organ på begäran av enskild handelskammare eller den i 9 § Kungl. kungörelsen den 30 juni 1947 (nr 336) om auktorisation av fastighetsmäklare (nedan kallad auktorisationskungörelsen) omförmälda besvärsnämnden avgiva yttranden över ansökningar om auktorisation och frågor om återkallande av auktorisation. Om fastighetsmäklarnämnden på grund av bristande kännedom om de lokala förhållandena eller av annat skäl finner sig icke äga tillräckliga förutsättningar att bedöma ett till nämnden hänskjutet ärende, må nämnden avböja att yttra sig.

Härjämte åligger det fastighetsmäklarnämnden att genom sin sekreterare biträda handelskamrarna med att distribuera de uppgifter, som erfordras för den i 12 § auktorisationskungörelsen tasedda förteckningen över auktoriserade fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden bör vidare med uppmärksamhet följa och genom lämpliga initiativ söka främja utvecklingen inom fastighetsmäklaryrket bl.a. i vad avser utbildningsförhållandena."

Centrala fastighetsmäklarnämnden består av tolv ledamöter och lika många suppleanter utsedda av handelskamrarna, en ledamot jämte

suppleant — båda fastighetsmäklare — utsedda av handelskamrarnas nämnd samt en ledamot jämte suppleant utsedda av fastighetsmäklarnämnden själv.

Enligt uppgift har centrala fastighetsmäklarnämnden sammanträtt endast ett fåtal gånger sedan auktorisationskungörelsens tillkomst.

Stockholms handelskammare har sedan den 20 januari 1948 bestämmelser för auktoriserade fastighetsmäklare. Bestämmelserna med därefter vidtagna ändringar, har följande lydelse:

1. *Adress- och firmaändring m.m.* Auktoriserad fastighetsmäklare är skyldig att omedelbart till Handelskammaren anmäla inträffande adressförändringar ävensom ändringar i den firma, varunder han driver sin rörelse, eller i firman för den rörelse, i vilken han är anställd.

Upphör mäklares anställningsförhållande eller tager han ny anställning, skall likaledes anmälan härom omedelbart göras.

2. *Säkerhet.* Nedgår under auktorisationstiden den ställda säkerheten under 100.000 kr. är mäklare skyldig att snarast möjligt ställa ny säkerhet till ett belopp motsvarande skillnaden.

3. *Bokföring.* Den som bedriver fastighetsmäklarrörelse är bokföringsskyldig enligt lag. I denna skyldighet ingår inte blott att föra i bokföringslagen angiven dagbok, avsedda handelsböcker och upprätta inventarium och balansräkning utan även att ankommande brev, räkningar och övriga handlingar, som har betydelse för rörelsen, skall förvaras i ordnat skick. Uppdragsjournaler — bestående av betryggande lösblads- eller kortsystem — skall föras.

Penningmedel, som mäklare mottager av klient, skall av mäklaren hållas avskilda från egna eller i rörelsen ingående medel.

Beträffande större mäklarfirmor med ett flertal anställda gäller att dels hos sådan firma särskilt anordnad kassaavdelning, dels i firman anställd som därtill särskilt befullmäktigats av mäklaren skall äga rätt att för mäklaren eller firman mottaga penningmedel och värdehandlingar enligt föreskriften. Mäklaren skall dock därvid i samband med inlämnande av granskningsintyg enligt punkt 4 nedan bifoga organisationsplan över firman resp. fullmakt (eller fullmakten i avskrift).

4. *Tillsyn.* Mäklaren skall minst vartannat år förete intyg över verkställd granskning av rörelse, som drives av auktoriserad fastighetsmäklare eller i vilken sådan mäklare är anställd.

Handelskammaren kan för särskilt fall på ansökan medgiva befrielse från skyldigheten att förete intyg. Å andra sidan förbehåller sig Handelskammaren rätt att, då speciella skäl föranleda därtill, begära att intyg företes även å annan tid än i första stycket sägs.

Handelskammaren äger jämväl, där så anses påkallat, enligt 7 § 3 st. auktorisationskungörelsen den 30 juni 1947 (SFS nr 336) genom särskild granskare taga del av mäklares handelsböcker, korrespondens och övriga affärshandlingar.

Intyg skall vara utfärdat av auktoriserad revisor eller av godkänd revisor. Handelskammaren lämnar på begäran anvisning på revisor.

Fr.o.m. år 1964 infördes genom beslut av Handelskamrarnas nämnd

den ordningen, att den auktorisationssökande skulle styrka sin erfarenhet och skicklighet antingen genom bevis om genomgångna och godkända prov i SFR:s (numera AFR:s) korrespondenskurs eller vid den s.k. fastighetsskolan vid Fridhemsplans gymnasium i Stockholm. Sökanden kunde också om han så ville styrka sina teoretiska kunskaper genom att gå igenom tentamensprov som anordnades av handelskammaren. Fordringarna vid denna tentamen skulle motsvara kursfordringarna hos AFR och fastighetsskolan. Samtidigt med denna ändring bestämdes kravet på praktiktid till tre år i stället för tidigare fem år. De ändrade bestämmelserna infördes av Stockholms handelskammare[2] och efterföljdes av övriga handelskammare i landet. För ansökan om auktorisation som fastighetsmäklare har Stockholms handelskammare ett särskilt formulär. Av formuläret framgår att den praktiska verksamhet skall ha pågått på heltid i minst tre år. De flesta andra handelskamrar använder sig av liknande formulär.

I en cirkulärskrivelse den 13 mars 1969 till samtliga av Stockholms handelskammare auktoriserade fastighetsmäklare påpekade Stockholms handelskammare bl.a. kravet på objektivitet och opartiskhet. I cirkulärskrivelsen anfördes:

"Stockholms Handelskammares Auktorisationsnämnd har ansett sig böra fästa uppmärksamheten på att auktorisation som fastighetsmäklare förutsätter, att mäklaren är helt fristående gentemot både säljare och köpare och att han alltså ej i förhållande till någon av parterna eller till annan, som har ett intresse knutet till mäklarens förmedlingsrörelse, intar en ställning som kan påverka hans objektivitet. Denna princip har sanktionerats av Besvärsnämnden för auktorisation av fastighetsmäklare genom beslut den 11 mars 1968 i ett besvärsärende rörande auktorisation av en till ett sparbanksföretag bunden fastighetsmäklare.

Den auktoriserade mäklarens uppgift är att *förmedla* försäljning av fast egendom och att därvid bistå både köpare och säljare med råd och upplysningar. Mäklaren skall vara objektiv och opartisk i förhållande till kunderna/allmänheten. En auktoriserad fastighetsmäklare får icke genom anställningsavtal eller annat liknande rättsförhållande vara knuten exempelvis till företag, som yrkesmässigt säljer eller köper fastigheter eller ägnar sig åt fastighetsbelåning, eller till sådant företag närstående organisation. Säljare och köpare av fastigheter skall med förtroende kunna lämna uppdrag till mäklaren, oaktat dennes personliga kvalifikationer eller förbindelser ej är närmare kända för uppdragsgivarna. Självfallet får en auktoriserad mäklare icke ägna sig åt egna fastighetsförsäljningar, exempelvis genom att bedriva exploateringsverksamhet. Endast i enstaka undantagsfall må det vara tillåtet för en auktoriserad fastighetsmäklare att sälja fastighet som tillhör honom eller för vilken han uppträder som ägarens ombud. Sådant fall föreligger exempelvis då det gäller försäljning av mäklarens egen bostads- eller kontorsfastighet. Det är emellertid i dessa fall mäklarens skyldighet att upplysa köparen om det rätta förhållandet."

Centrala fastighetsmäklarnämnden antog den 13 november 1973 rekommendationer angående de auktoriserade mäklarnas verksamhet, se *bilaga 2*. Rekommendationerna inleds med ett avsnitt om

[2] I PM den 12 november 1964 angående villkor för auktorisation som fastighetsmäklare.

fastighetsmäklares självständiga ställning, som nära ansluter till innehållet i nyssnämnda cirkulärskrivelse den 13 mars 1969 från Stockholms handelskammare. Efter avsnittet om auktoriserad fastighetsmäklares självständiga ställning innehåller rekommendationerna avsnitt om bolagsbildning, redovisning, god affärssed, provision, säkerhet och sanktioner. Till rekommendationerna är vidare fogat ett frågeformulär, som syftar till att konstatera om vederbörande fastighetsmäklare intar en fristående ställning mot både säljare och köpare.

Efter särskild genomgång år 1976 av auktoriserade fastighetsmäklares köp och försäljningar av fastigheter fann Stockholms handelskammare det nödvändigt att för de av handelskammaren auktoriserade fastighetsmäklarna komplettera Centrala fastighetsmäklarnämndens rekommendationer med skärpta krav för auktoriserade fastighetsmäklares självständiga ställning gentemot köpare och säljare. De nya kraven fastställdes den 18 januari 1977 i form av riktlinjer (numera anvisningar), som innefattade de av Stockholms handelskammare sedan en längre tid internt tillämpade normerna för bedömning av de auktoriserade mäklarnas verksamhet. I den allmänna inledningen till anvisningarna påpekas att dessa utgör de av Stockholms handelskammare tillämpade normerna för bedömning av de auktoriserade mäklarnas verksamhet och att syftet med anvisningarna är att tjäna till ledning för den enskilde fastighetsmäklaren i dennes verksamhet. Det framhålls vidare att det står handelskammaren fritt att "närhelst behov föreligger ändra anvisningarna eller tillämpa desamma på det sätt Handelskammaren finner mest förenligt med samhällets intressen". I förhållande till Centrala fastighetsmäklarnämndens rekommendationer innehåller Stockholms handelskammares anvisningar följande ytterligare krav vid köp eller försäljning för auktoriserade fastighetsmäklares egen räkning:

1. I kontraktet skall anges att ena parten är auktoriserad fastighetsmäklare.
2. Opartisk värdering av fastigheten skall ske.
3. Köpekontrakt och värderingsintyg skall inom en månad insändas till handelskammaren. Syftet med köpet/försäljningen skall anges.
4. Om anmälan ej skett kan påföljden bli att auktorisationen omedelbart återkallas.

6.1.2 Auktorisations- och tillsynsverksamhetens utförande, besvärsförfarandet m.m.

Auktorisationsverksamheten bedrivs på rätt likartat sätt vid de olika handelskamrarna i landet. De närmare auktorisationskraven synes också tämligen enhetligt utformade, i de flesta fall efter mönster av de bestämmelser som utformats av Stockholms handelskammare och övriga större handelskamrar. De flesta handelskamrar använder sig av formulär liknande de som utarbetats av Stockholms handelskammare.

För att stimulera fastighetsmäklare att skaffa sig auktorisation

annonserar handelskamrarna en à två gånger årligen i dagspressen för att påminna om att det är tid för dem som anser sig uppfylla uppställda krav att ansöka om auktorisation. Handelskamrarna har en omfattande informationsverksamhet för att besvara förfrågningar och även på annat sätt sprida kunskap om vilka krav som uppställs för att erhålla auktorisation.

För fastighetsmäklarauktorisationen finns särskilda ansökningsformulär med plats för meritförteckning m.m. Samtidigt med ansökan besvaras och insänds ett frågeformulär, vars lydelse framgår av *underbilaga till bilaga 2.* I meritförteckningen lämnar sökanden olika personuppgifter om sig samt redovisar om han bedriver egen verksamhet eller var han eljest är anställd. I en särskild tablå i meritförteckningen skall sökanden uppge sin teoretiska utbildning och sin praktiska erfarenhet. Här kan sökanden behöva bifoga utbildningsintyg, anställningsbetyg och bestyrkta redogörelser för uppdrag som utförts under viss tid. För en fastighetsmäklare som varit verksam i egen regi kan det vara erforderligt med utdrag ur uppdragsjournal med angivande av datum, köpare och säljare, objekt, pris och uppburen provision. Härigenom kan handelskammaren kontrollera den gångna verksamheten. Grundkravet på utbildning och praktik anges i ansökningsformuläret vara dels godkända slutbetyg från genomgången mäklarkurs hos antingen AFR, KOMVUX (bl.a. vid Fridhemsplans gymnasium), Hermods skola eller kursverksamheten vid Stockholms universitet, dels verksamhet som fastighetsmäklare i minst tre år på heltid. Sökanden skall vidare ange, om han själv lett eller drivit några företag och vilka dessa i så fall varit och om den rörelse, i vilken han f.n. är verksam, omfattar någon verksamhet utöver fastighetsförmedling. Genom att bifoga konkursbevis skall sökanden styrka, att han inte är i konkurstillstånd, och genom bevis från försäkringsbolag kan han styrka, att han genom att upprätthålla försäkring ställt föreskriven säkerhet. Sådan säkerhet kan ställas även genom deposition, bankgaranti eller borgen, men ansvarsförsäkringen har så gott som helt och hållet ersatt dessa säkerhetsformer. I ansökan skall sökanden vidare ange sina referenser och sin bankförbindelse, försäkra att han inte är omyndigförklarad samt slutligen förbinda sig att respektera Stockholms handelskammares anvisningar och föreskrifter avseende auktoriserade fastighetsmäklares verksamhet.

Handelskammaren tar kontakt med försäkringsbolag, banker, mäklarorganisationer och ev. andra referenser som sökanden uppgett samt hör ibland också hyresgäst- och fastighetsägarförbund för att få en klar uppfattning om sökandens allmänna redbarhet och lämplighet. Soliditetsupplysning inhämtas.

Beslut att bifalla ansökningar om auktorisation och omauktorisation fattas i regel av handelskamrarnas fullmäktige, dvs. handelskammarens styrelse, sedan ärendena dessförinnan förberetts av handelskammarens arbetsutskott eller av dess fastighetsmäklarnämnd där sådana finns (i Stockholm auktorisationsnämnd). Fullmäktigesammanträden äger vanligen rum ett par gånger om året. Beslut att avslå auktorisationsansökan eller att återkalla auktorisation på grund av

mäklares olämplighet eller på mäklares egen begäran fattas dock oftast av arbetsutskott eller auktorisationsnämnd.

Samtidigt med ansökan skall ansökningsavgiften inbetalas. Ansökningsavgifterna är avsedda att täcka handelskamrarnas kostnader för auktorisationsförfarandet och betalas därför inte tillbaka om ansökan avslås. Handelskammaren kontrollerar att ansökningsavgiften inbetalts och att ansvarsförsäkring upprätthålls och utfärdar därefter ett certifikat som bevis om auktorisationen.

Vid omauktorisation skedde tidigare vanligen inte någon mera ingående kontroll eller lämplighetsprövning. Enligt vad småhusköpkommittén erfarit, har dock numera flertalet handelskammare skärpt sitt förfarande härvidlag. De inhämtar nu bl.a. soliditetsupplysning och uppgifter om fastighetsinnehav m.m. enligt tidigare nämnda frågeformulär samt kontaktar den lokala AFRkretsen.

Tillsynsverksamheten bedrivs kontinuerligt genom löpande kontroll och infordrande med jämna mellanrum av granskningsintyg från revisor, där denne skall yttra sig över fastighetsmäklarens verksamhet i vissa bestämda hänseenden, såsom bokföringen, uppdragsjournalerna, uttagna provisioner och liknande. Även mäklarna själva har skyldighet att inkomma med anmälan och försäkran, bl.a. ifråga om ev. fastighetsförvärv.

Vid sidan om den regelbundet återkommande kontrollen infordrar handelskamrarna, då behov därav anses föreligga, uppgifter angående vissa bestämda förhållanden från en eller flera av de auktoriserade. Sådan åtgärd kan vidtas av olika skäl. Ett sådant är att klagomål riktats mot en auktoriserad mäklares sätt att bedriva sin verksamhet. Handelskammaren skickar över klagomålen för yttrande till den auktoriserade. (Stockholms handelskammare tar ibland initiativ till sammanträffande mellan mäklaren och den kund som anmärkt på mäklarens handlande. Det har varit ett sätt att underlätta för konsumenten att framföra sina synpunkter och bringa klarhet i sakförhållandena.) När yttrandet inkommit tar handelskammaren ställning till om ärendet skall tas upp på förtroendemannanivå inom handelskammaren för att den auktoriserade skall tilldelas varning eller, i grövre fall, få sin auktorisation återkallad. I lindrigare fall förekommer att den auktoriserade fastighetsmäklaren i stället tilldelas en erinran om sina skyldigheter.

Handelskamrarna har inte funnit anledning till återkallelse av fastighetsmäklarauktorisation annat än i ett fåtal fall. Varningar utdelas däremot inte så sällan, enligt de uppgifter kommittén inhämtat.

Bland förfaranden som under olika omständigheter föranlett varning eller återkallelse av auktorisation kan här nämnas anonym annonsering, underlåtenhet att tillvarata klienters intresse av att rådgöra med sin advokat, underlåtenhet att ingå i svaromål eller inkomma med granskningsintyg, underlåtenhet att återlämna handpenning eller att se till att säkerhet ställts för överlämnad handpenning eller att handpenning deponerats, otillbörlig skadeståndsklausul vid ensamrättsavtal, underlåtenhet att upprätthålla ansvarsförsäkring, ej längre fri och obunden ställning, egenhandel med fastigheter, brister i

omhänderhavande av klientmedel m.m.

Besvärsförfarandet anlitas inte särskilt ofta. Den i 9 § auktorisationskungörelsen omnämnda besvärsnämnden hos kommerskollegium har mindre än tio besvärsärenden per år. Överklagande syftar oftast till att åstadkomma ändring i lokala handelskammares beslut att inte bifalla ansökningar om auktorisation på grund av bristande utbildning eller praktik. I dessa ärenden har besvärsnämnden ibland funnit auktorisationsvillkoren uppfyllda och undanröjt handelskammarens beslut. Några gånger har besvärsnämnden haft att ta ställning till frågan om den som begär auktorisation intar en tillräckligt fri och oberoende ställning. Besvärsnämnden har därvid i en del fall undanröjt handelskammarens beslut och ansett auktorisation kunna meddelas. (Jämför dock det i avsnitt 6.3.2 omnämnda besvärsärendet angående bankanknuten fastighetsmäklares självständiga ställning, i vilket besvärsnämnden gick på samma linje som handelskammaren.) När besvärsnämnden undanröjt ett överklagat beslut att inte medge auktorisation ankommer det på vederbörande handelskammare att meddela begärd auktorisation.

6.2 *Ansvarsförsäkring för fastighetsmäklare*

En yrkesmässigt verksam fastighetsmäklare tecknar i dag vanligen en frivillig ansvarsförsäkring för den förmögenhetsförlust som mäklaren, hans anställda eller underordnade genom fel eller försummelse kan komma att tillfoga annan och enligt gällande svensk rätt bli skyldig att utge skadestånd för (ang. ansvarsförsäkringar, se Hellner s. 427 ff.).

Fastighetsmäklare som inte är auktoriserade erbjuds av försäkringsbolagen den allmänna ansvarsförsäkring mot förmögenhetsförlust som även andra yrkeskategorier med uppgifter av juridisk eller annan liknande rådgivande eller utredande karaktär. För de auktoriserade fastighetsmäklarna finns särskilt utformade och billigare ansvarsförsäkringar som kan tecknas antingen individuellt eller, såsom vanligen sker, kollektivt. Mäklarorganisationerna har, antingen deras mäklare är auktoriserade eller inte, överenskommit med respektive försäkringsgivare, att deras medlemmar och aspiranter kan ansluta sig till en kollektiv ansvarsförsäkring upp till ett visst belopp (högst 200 000 kr.), som organisationen sedan byggt på (till högst 500 000 kr.) med en kollektiv försäkring för alla medlemmar.

För de individuella ansvarsförsäkringarna för auktoriserade fastighetsmäklare gäller att ersättning för förlust som omfattas av försäkringen inte utbetalas förrän efter medgivande av den auktoriserande handelskammaren. I fråga om de kollektiva ansvarsförsäkringarna anmäls skadan till försäkringsbolaget, som reglerar skadan efter medgivande från eller i vart fall samråd med organisationen. På det sättet vill förbunden påverka utvecklingen av mäklarpraxis och som det uttryckts "medverka till att rättslig prövning

i görligaste mån kan undvikas". Är den kollektivt ansvarsförsäkrade fastighetsmäklaren auktoriserad underrättas den lokala handelskammaren om skadans art och orsak samt storleken av utbetalt skadestånd. Enligt andra bolags försäkringsvillkor skall den lokala handelskammarens medgivande (yttrande) inhämtas innan försäkringsersättning betalas ut. I *bilaga 6* finns ett exempel på ansvarsförsäkringsvillkor för AFR-mäklare. Av villkoren framgår ansvarsförsäkringens omfattning och inskränkningar.

Villkoren för de försäkringar som för närvarande erbjuds auktoriserade mäklare är i stort desamma som erbjuds de icke auktoriserade, men enligt uppgift kostar premien för de senare 20—50 procent mer än för de auktoriserade. För medlemmarna i Sveriges aktiva fastighetsmäklares riksförbund finns dock en kollektiv försäkring som premiemässigt förmodligen kan konkurrera med den individuella försäkringen för auktoriserade mäklare.

6.3 *Frågor rörande fastighetsmäklares fria och obundna ställning*

6.3.1 Allmänt

Frågan om fastighetsmäklares ställning, bl.a. till banker och andra kreditinstitut, har i olika sammanhang varit föremål för bedömning. Sålunda har flera handelskamrar och den särskilda besvärsnämnden för auktorisation av fastighetsmäklare haft att ta ställning till frågan om fastighetsmäklare anställda i fastighetsförmedlingsföretag med bankanknytning borde erhålla auktorisation. Vidare har frågor om bankanknutna fastighetsmäklares marknadsföring och verksamhet i övrigt varit föremål för bedömning i ärenden hos bankinspektionen, KO, NO och riksbanken på sätt framgår av det följande. (Jfr även marknadsdomstolens beslut 1974:7, 1977:26 och 1979:22 ang. enskilda fastighetsmäklares användande av ordet "bank" i firmanamnet.)

Småhusköpkommittén har med hänsyn bl.a. till det hos NO anhängiga ärendet (diarienummer 50/77) om samarbetsformer mellan banker och fastighetsmäklare inte gått närmare in på dessa frågor (jfr vad som anförs i direktiven härom, avsnitt 1.1). NO:s ställningstagande föreligger numera och finns återgivet i det följande under avsnitt 6.3.3.

6.3.2 Beslut av besvärsnämnden för auktorisation av fastighetsmäklare

Stockholms handelskammares verkställande utskott avslog den 22 januari 1968 en ansökan om auktorisation från en fastighetsmäklare som var anställd i ett fastighetsmäklarföretag med sparbanksanknytning. Handelskammaren bekräftade därigenom ett av dess auktorisationsnämnd den 1 juni 1967 fattat beslut i samma ärende. Auktorisationsnämnden hade efter noggrant övervägande icke funnit det tillfredsställande utrett, att mäklarens anknytning till fastighetsförmedlingsföretaget och därmed till sparbanken icke skulle vara ägnad att kunna påverka hans objektivitet och opartiskhet i

förhållande till kunderna/allmänheten. Auktorisationsnämnden gjorde följande uttalande:

"Ehuru det icke är uttalat i gällande kungörelse om auktorisation av fastighetsmäklare har auktorisationsnämnden ansett det som en naturlig förutsättning för beviljande av auktorisation att sökanden i förhållande till sina kunder har en sådan ställning att han vid förmedling av fastighetsaffärer kan handla opartiskt och på bästa sätt försöka tillgodose såväl säljarnas som köparnas intressen. Auktorisationsnämnden har därför — i varje fall under senare år — icke ansett sig böra meddela auktorisation åt sökande som, exempelvis genom att vara anställd i ett företag som yrkesmässigt köper och/eller säljer fastigheter, kan ha anledning att främja i första hand den ena partens intressen."

Sökanden överklagade beslutet till besvärsnämnden för auktorisation av fastighetsmäklare, som den 11 mars 1968 meddelade följande beslut:

"Fastighetsmäklare har till uppgift att på begäran förmedla försäljning av fast egendom och att härvid bistå både köpare och säljare med råd och upplysningar. Det har då ansetts vara ett allmänt intresse att det finns mäklare till vilka köpare och säljare kunna med förtroende lämna uppdrag, oaktat mäklarnas personliga kvalifikationer ej är närmare kända för uppdragsgivarna. Det är mot denna bakgrund som auktorisationssystemet får ses. Allmänheten måste kunna utgå från att auktoriserad mäklare icke blott är sakkunnig och redlig utan även intager en självständig ställning och alltså ej har intressegemenskap med utomstående. Uppfyller mäklare ej dessa krav, bör auktorisation lämpligen ej meddelas.

På grund härav och då det i ärendet är upplyst, att N är anställd hos en fastighetsmäklare som i sin verksamhet genom ett särskilt avtal är bunden till ett sparbanksföretag, lämnar besvärsnämnden i likhet med handelskammaren N:s ansökan om auktorisation utan bifall.".

Sedan frågan om auktorisation av fastighetsmäklare med bankanknytning under år 1978 ånyo hade aktualiserats, hemställde Centrala fastighetsmäklarnämnden i en skrivelse den 24 oktober 1978 till bankinspektionen om inspektionens yttrande huruvida sådana mäklare intar en för auktorisation tillräckligt oberoende ställning samt huruvida auktorisation i förekommande fall skulle kunna medföra någon behörighetskollision mellan handelskammare och bankinspektion.

Bankinspektionen yttrade sig i ärendet (dnr 813-78-A) den 12 december 1978 och anförde att de bankanknutna mäklarna enligt bankinspektionens mening hade erforderlig självständighet och att den affärsetiska standarden hos dessa mäklare överlag var hög. Någon kollision mellan bankinspektionens och handelskamrarnas tillsynsuppgifter skulle endast kunna bli aktuell när bankinstitut eller kreditaktiebolag självt bedriver fastighetsförmedling. (I den mån förmedlingsverksamheten bedrevs i bankägt företag stod verksamheten i regel endast indirekt under bankinspektionens tillsyn genom att inspektionen granskade bankernas förbindelser med dylika företag.) Sammanfattningsvis uttalade bankinspektionen, som dessförinnan låtit de tre bankorganisationerna yttra sig, att det kunde ifrågasättas om behov föreligger av särskild auktorisation av bankanknutna fastighetsmäklare men att å andra sidan auktorisationskungörelsen inte syntes lägga hinder i vägen för en sådan auktorisation. - - Centrala fastighetsmäklarnämnden beslöt därefter vid sammanträde den 19

december 1978 att rekommendera handelskamrarna, att i enlighet med tidigare praxis ej meddela auktorisation av fastighetsmäklare som genom anställningsavtal eller på annat sätt har anknytning till bank eller kreditaktiebolag.

6.3.3 Ärenden hos NO m.fl. myndigheter rörande bankanslutna fastighetsmäklares ställning och verksamhetsformer

Vid skilda tillfällen har företrädare från de enskilda fastighetsmäklarna hos olika myndigheter begärt prövning av vissa bankanknutna mäklares marknadsföring m.m.

I maj 1974 påtalade AFR hos *bankinspektionen* (dnr 503/74-AD) annonser av Spareken och Sverige Fastigheter. Bankinspektionen remitterade ärendet till *KO* (dnr 3 388/74). KO friade Sparekens annons men ansåg att Sverige Fastigheters annonsuttryck "banken bakom ryggen" saknade täckning och därigenom var vilseledande (jämför marknadsdomstolens avgörande 1980:9 i vilket domstolen ogillade KO:s talan mot Sverigefastigheter ang. vilseledande annonsutformning vid marknadsföring av mäklartjänster; en minoritet i domstolen ville dock bifalla KO:s talan; avgörandet innehåller en intressant redogörelse för samarbetet mellan bank och bankägt fastighetsförmedlingsföretag). KO tog upp förhandlingar med Sverige Fastigheter om annonsens utformning. Bankinspektionen ansåg att Sverige Fastigheters uttryckssätt stred även mot god banksed men avstod med anledning av KO:s ingripande att vidta ytterligare åtgärder mot Sverige Fastigheter. Sparekens annons, som innehöll formuleringar om att villasäljare kunde komma i förmånligare läge ur kreditsynpunkt genom att anlita dåvarande Stockholms Sparbanks fastighetsmäklarföretag än genom att anlita en fristående fastighetsmäklare, prickades av bankinspektionen. Som en följd av ärendet i denna del tillställde bankinspektionen cheferna för samtliga affärsbanker, sparbanker och regionala föreningsbanker ett uttalande (nr 6 i serien om banketik) om marknadsföring av mäklartjänster av följande innehåll:

"Banklagstiftningen lägger inte något hinder i vägen för att bankerna, själva eller genom helägt eller eljest närstående företag, ägnar sig åt fastighetsförmedling. I åtskilliga sparbankers reglementen — liksom i affärsbankernas bolagsordningar — har också fastighetsförmedling upptagits såsom en av verksamhetsgrenarna. Denna verksamhet har numera nått betydande omfattning. Att bankerna i så hög grad har engagerat sig i fastighetsförmedling har inspektionen hälsat med tillfredsställelse. Verksamheten har ett nära samband med andra grenar av bankrörelsen. Vidare har bankernas medverkan bidragit till en sanering av en marknad, där välskötta företag haft att arbeta sida vid sida med företag där det brustit ifråga om resurser, kunnande och affärsetiska principer.

Ett oeftergivligt villkor för att bankernas verksamhet på området skall vara förenlig med banklagstiftningens krav på sundhet i rörelsen och med god banksed är emellertid att bankerna icke utnyttjar sin ställning som kreditgivare i konkurrensen med seriöst arbetande mäklarföretag. Bankinspektionen har också vid talrika kontakter med bankmän och företrädare för bankanslutna mäklarföretag erfarit, att man självmant iakttar detta villkor. Det har sålunda framkommit att bankerna ansett sig böra med krediter stödja kunder till

konkurrerande seriöst arbetande mäklarföretag i samma omfattning som det egna eller anslutna mäklarföretagets kunder. Den omständigheten att en kund anlitat ett bankanslutet mäklarföretag har enligt dessa uttalanden i och för sig icke gett sådan kund större möjligheter att få lån i banken. Avgörande för en kunds lånemöjligheter har i stället varit — jämte tillgången på kapital för utlåning — att det gällt en person som redan förut är kund hos banken och framför allt genom insättningar markerat detta kundförhållande. I enlighet härmed har det betecknats som vanligt att ett bankanslutet mäklarföretag förmedlat krediter i utomstående bank där vederbörande förut varit kund. Inspektionen har vid sina kontakter med banker och bankanslutna mäklarföretag konsekvent understrukit vikten av att den angivna principen noggrant iakttages.

Vederbörande bank har enligt vad banken öppet vidgått i sitt yttrande icke följt de angivna grundsatserna. Banken har i tider av knapphet på krediter ansett sig kunna gynna kunder hos den egna mäklarorganisationen framför andra mäklares kunder och detta enbart av det skälet att kunden utnyttjat bankens mäklarorganisation. Såsom framgår av det förut sagda anser bankinspektionen att ett sådant förfarande strider mot god banksed och är oförenligt med en sund utveckling av bankverksamheten. Självfallet är det under sådana förhållanden också förkastligt att i sin marknadsföring konkurrera med uppgifter om att man förfarit på dylikt sätt.

Inspektionen förväntar sig att banken med omedelbar verkan ändrar principerna för sin kreditgivning till överensstämmelse med vad inspektionen enligt det förut sagda ansett böra vara vägledande i aktuellt avseende och att marknadsföringen av bankens mäklarorganisations tjänster ändras i överensstämmelse härmed."

I april 1976 begärde AFR *bankinspektionens* yttrande över Spintabs överenskommelse med Spafab att låta sin s.k. fria kreditkvot företrädesvis användas till hus som Spafab förmedlade. Ärendet (dnr 379/76-Ad) föranledde inte något ingripande från bankinspektionens sida. — AFR vände sig härefter med samma ärende till *riksbanken* (dnr 78-269-19) för att få ett uttalande om Spintabs förfaringssätt stod i god överensstämmelse med vad som bör gälla enligt de avtal som varje år träffas om bostadsfinansiering. Riksbanken meddelade den 25 juni 1978 till AFR att banken ur bostadsfinansieringssynpunkt inte hade någon anmärkning mot Spintabs förfaringssätt.

I februari 1977 anmälde Svensk Fastighetsförmedling (SF) i Västerås till *NO* (dnr 50/77) visst innehåll i en informationsbulletin utgiven av Sparbanken Mälardalen. SF ansåg att innehållet i informationsbladet tydde på att sparbanken på olika sätt avsåg att gynna fastighetsmäklarföretaget. Det stycke i informationsbladet som åsyftades med SF:s anmälan hade rubriken SAMARBETSAVTAL MED SPAFAB och löd:

"Vår sparbank har träffat ett samarbetsavtal med sparbankernas fastighetsbyrå (Spafab). Överenskommelsen är ett uttryck för sparbanken Mälardalens vilja att inom sitt verksamhetsområde verka för en gynnsam utveckling av Spafabs rörelse. De övergripande mål som fastlagts i sparbankens verksamhetspolitik gäller självklart för också denna verksamhet, vars mål skall vara att genom utnyttjande av sparbankens och Spafabs gemensamma resurser ge kunderna bästa möjliga hjälp och service för att därigenom öka sparbanksrörelsens marknadsandel.

Allmänna samarbets- och policyfrågor handläggs för sparbankerna av vice

verkställande direktören Lars-Ewert Christenson och för Spafab av regiondirektör Bo Lindahl.

Lokala samarbetsfrågor handläggs för sparbankerna av regionchef och/eller respektive kontorschef, samt för Spafab av respektive kontorschef."

Anmälan mot det samarbetsavtal som åsyftades i informationsbladet gjordes även av AFR men till *bankinspektionen* (dnr 231/77-AD). Bankinspektionen uttalade därefter i beslut den 21 december 1977 att det av AFR kritiserade samarbetsavtalet inte kunde ge anledning till berättigad kritik mot bakgrund av den granskning som inspektionen gjort av avtalet.

Sparbanken Mälardalen har i ett av NO inhämtat yttrande närmare redogjort för bakgrunden till samarbetsavtalet samt gett sin syn på avtalets utformning. Sparbanken Mälardalen har särskilt poängterat att man är medveten om att sparbanken i sin kreditgivning har att beakta att man inte skall gynna Spafab på andra mäklares bekostnad.

Mot bakgrund av vad som framkom i detta ärende och med anledning av vad som vid olika tillfällen framförts till NO från fastighetsmäklare och mäklarorganisationer om att bankerna på olika sätt gynnar egna eller bankerna närstående fastighetsmäklarföretag fann NO det erforderligt att få närmare klarlagt vilka samarbetsformer som förekommer mellan banker och fastighetsmäklare. NO hemställde därför i skrivelser i juni och september 1978 att bankinspektionen med stöd av den s.k. uppgiftsskyldighetslagen (1956:245) skulle dels inhämta förekommande samarbetsavtal mellan banker och fastighetsmäklare, dels i de fall avtal ej förelåg lämna en redogörelse för samarbetet. NO pekade härvid också på vissa konkreta problem som enligt uppgifter till NO uppstod i förhållandet mellan bankanknutna och fristående fastighetsmäklare.

Bankinspektionen sände med anledning av NO:s hemställan ut ett frågeformulär till bankorganisationerna och vissa affärsbanker, föreningsbanker och sparbanker. Bankinspektionen översände i mars 1979 bankernas och bankorganisationernas svar på de ställda frågorna till NO.

Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund (AFR) inkom i november 1978 med en skrivelse till NO (dnr 327/78) i vilken AFR i allt väsentligt anslöt sig till Svensk Fastighetsförmedlings synpunkter vad gällde samarbetsavtalet mellan Spafab och Sparbanken Mälardalen. AFR framhöll också att förbundet redan riktat bankinspektionens uppmärksamhet på detta avtal. Bankinspektionen fann emellertid inte anledning att göra någon erinran vare sig mot det av AFR kritiserade samarbetsavtalet eller beträffande de övriga affärsmetoder hos sparbanken som AFR påtalat. AFR hemställde nu att NO skulle granska samtliga förhållanden som framkommit i detta ärende och vidta de åtgärder som kunde ankomma på NO.

AFR tog i sin skrivelse också upp andra förhållanden som enligt förbundets mening snedvrider konkurrensen mellan bankanslutna och från bankerna fristående fastighetsmäklare. AFR hemställde att NO vid sitt avgörande skulle beakta de faktiska förhållanden som framkommit i samband med ärendena hos bankinspektionen och riksbanken.

AFR anförde härutöver vissa synpunkter i syfte att klargöra sin principiella syn på de påtalade företeelserna.

NO översände AFR:s framställning till bankinspektionen för beaktande vid den av NO begärda utredningen.

Fastighetsmäklaren Olof Hagman, Töreboda, vände sig i oktober 1978 till NO (dnr 318/78) med synpunkter på konkurrensförhållandena mellan bankanknutna och från bankerna fristående fastighetsmäklare.

Sedan anmälan från AFR inkommit handlade NO anmälningarna från Svensk Fastighetsförmedling och Olof Hagman gemensamt med AFR:s anmälan.

Bankinspektionens utredning visade att det endast var sparbanker som träffat formella samarbetsavtal med fastighetsmäklarföretag, nämligen Spafab. NO har som komplettering till bankinspektionens utredning via Spafab tagit del av samtliga samarbetsavtal, utöver avtalet med Sparbanken Mälardalen, som Spafab i juni 1979 träffat med sparbanker. Sammanlagt fanns vid denna tidpunkt 10 sådana avtal. I avtalen finns en särskild klausul om provisionsdelning. Denna baseras på ett beslut av Spafab 1973 innebärande att Spafabs avdelningskontor betalar 25 procent av den provision som tillförts Spafab till sparbankernas notariatavdelningar om notariatavdelningen överfört förmedlingsuppdrag till Spafab och om förmedlingsuppdraget avser ett på notariatet handlagt ärende såsom bouppteckning m.m. För ren tipsning utbetalas ej någon delprovision.

I oktober 1979 hade NO överläggningar med företrädare för bankinspektionen. Syftet var att diskutera om det var befogat att myndigheterna vidtog några åtgärder med anledning av de uppgifter som framkommit i bankinspektionens utredning samt övriga upplysningar i ärendet. AFR hade också hos bankinspektionen påtalat vissa förhållanden samt hemställt att inspektionen med stöd av banklagstiftningen vidtog åtgärder. Vid överläggningarna framkom att åtgärder kunde komma ifråga både med stöd av konkurrenslagstiftningen och banklagstiftningen. Det befanns lämpligt att en samordning av myndigheternas eventuella agerande gentemot bankerna i möjlig utsträckning kom till stånd. Från NO:s sida framhölls att man i första hand borde tillämpa speciallagstiftningen på bankområdet. Det överenskoms att bankinspektionen skulle överväga åtgärder i följande frågor där NO ansåg det angeläget från konkurrenssynpunkt att dra upp vissa riktlinjer för bankerna:

I. Enligt AFR är det välbekant i branschen att vissa banker för sin medverkan vid finansiering av grupphusbebyggelse ställer villkoret att all försäljning skall ske genom det bankägda mäklarföretaget. En av frågorna i bankinspektionens frågeformulär avsåg detta förhållande. I sina svar på frågan vitsordade två banker uttryckligen att de ställt sådana villkor. Andra banker gav inte sådana klara svar utan talade om önskemål o dyl att förmedlingen skall gå genom bankens mäklarföretag.

II. Utredningsmaterialet visade ett par klara fall där bank gav sitt mäklarföretag vissa subventioner, t.ex. nedsatt lokalhyra, gratis reklammaterial.

III. I någon bank förekom det att anställda i banken fick s.k.

tipsprovision om han anvisat kund till bankens mäklarföretag och affären sedan genomfördes.

IV. Bankinspektionen ställde en fråga om personalunioner på olika nivåer mellan bank och mäklarföretag. Det framgick av svaren bl.a. att i en bank var bankens lånechef VD i mäklarföretaget. I en annan bank var samma person VD både i mäklarföretaget och banken.

Bankinspektionen tog i november 1979 upp de av NO särskilt angivna förhållandena i en promemoria som Svenska Bankföreningen, Svenska Sparbanksföreningen, Sveriges föreningsbankers förbund och AFR bereddes tillfälle att yttra sig över.

Bankinspektionen återkom i mars 1981 med sitt ställningstagande i de frågor som diskuterats mellan inspektionen och NO. Bankinspektionen anförde följande beträffande de olika frågorna:

I. Finansiering av grupphusbebyggelse:

"Inspektionen har i sitt etikmeddelande nr 6 givit uttryck för uppfattningen att ett oeftergivligt villkor för att bankernas verksamhet på mäklarområdet skall anses vara förenligt med banklagstiftningens krav på sundhet i rörelsen och med god banksed är att bankerna inte utnyttjar sin ställning som kreditgivare i konkurrensen med seriöst arbetande mäklarföretag. Att som villkor för medverkan i grupphusfinansiering ställda kravet att det egna mäklarföretaget skall ges företräde framför annat mäklarföretag är enligt inspektionens uppfattning inte förenligt med ovan nämnda krav på sundhet i bankrörelsen."

II. Subventioner:

"Inspektionen delar här NOs uppfattning att principen bör vara att olika varor och tjänster såsom lokalhyra, reklammaterial, skyltning, juridisk rådgivning m m som banken tillhandahåller sitt mäklarföretag debiteras till marknadsmässiga priser. En annan sak är att banken kan nödgas täcka en förlustbringande verksamhet hos sitt mäklarföretag genom koncernbidrag. Koncernbidraget bör dock icke ha karaktären av fortlöpande stöd till verksamheten."

III. Provisioner:

"Inspektionen har i denna fråga ingen erinran mot en provisionsdelning i den mån banken debiterar sitt mäklarföretag upparbetade kostnader för uppdrag som överlämnas till mäklarföretaget. Att därvid använda en schablon som 25 % bör kunna tillåtas. Däremot är tipsprovisioner till funktionärer i bank oacceptabla."

IV. Personalunioner:

"Inspektionen anser det härvidlag invändningsfritt att banken låter sig representeras på styrelsenivå. Att personal i mäklarföretaget rekryteras från banken möter heller inte invändning. Däremot anser inspektionen det principiellt oriktigt att man förenar tjänst i banken med tjänst i mäklarföretaget av sådant slag att objektiviteten i bankens kreditgivning kan ifrågasättas eller att föreningen av sådana tjänster kan framstå som en subventionering av mäklarföretaget."

Bankinspektionen tillskrev också de berörda bankerna och förutsatte

härvid att rättelse skulle ske i kritiserade avseenden. Inspektionen skrev också till bankorganisationerna och bad dessa vidarebefordra de synpunkter inspektionen givit uttryck för till sina medlemmar.

Innan NO tog ställning till om ytterligare åtgärder med stöd av konkurrensbegränsningslagen var befogade i ärendet bereddes AFR tillfälle att inkomma med synpunkter. AFR anförde i en promemoria som överlämnades till NO vid ett sammanträde i maj 1981 bl.a. följande:

"AFR ser med tillfredsställelse på vad som sålunda förekommit. De riktlinjer som dragits upp genom bankinspektionens skrivelser kan emellertid enligt AFRs uppfattning — även om de på vissa väsentliga punkter kan antagas komma att undanröja förekommande konkurrenssnedvridande effekter — icke anses träffa kärnpunkten i det problemkomplex, som AFR underställt NOs prövning. De konkurrenssnedvridande effekterna av bankernas engagemang inom fastighetsmäklarbranschen kvarstår även därefter i allt väsentligt, även om bankerna i sin verksamhet på detta område helt och lojalt ställer sig bankinspektionens synpunkter till efterrättelse.

— — — - -

Den inbrytning på fastighetsmäklarbranschens område, som bankernas egna eller dem närstående mäklarföretag gjort, har i allt väsentligt ägt rum under de sista tio åren eller med andra ord under en tid som präglats av kapitalknapphet och därav följande betydande svårigheter att anskaffa kapital för såväl nybyggnader som förvärv av äldre fastigheter. Utan att till stöd härför kunna hänvisa till verkställda utredningar torde det likväl kunna sägas att det framstår som naturligt att de bankanknutna mäklarföretagens snabba frammarsch på marknaden inte till någon del berott på att de varit kunnigare eller hållit lägre priser än de på marknaden redan tidigare verksamma företagen. Deras snabba förvärv av marknadsandelar torde i stället alldeles uppenbart sammanhänga med deras nära anknytning till bankväsendet. I det ekonomiskt kärva klimat som rått och råder är det naturligt att en sådan ställning alldeles utan vidare ger en betydande konkurrensfördel i förhållande till de mäklare som inte har en bank som huvudman eller huvudsaklig intressent.

Häri ligger ingalunda att AFR vill göra gällande att de bankanknutna företagen alltid skulle för sin verksamhet dra nytta av att banken i sin kreditgivning skulle gynna det egna förmedlingsorganets kunder. Det torde emellertid inte kunna undvikas att det bankföretag till vilket mäklarföretaget är anknutet i många fall medvetet eller såsom tidigare anförts omedvetet gynnar förmedlingsföretagets klienter. Redan den allmänna föreställningen om att detta säkerligen eller måhända kanske kan vara fallet ger ett försteg i konkurrensen om kundkretsen.

För ingripande mot den konkurrensbegränsning som i enlighet med vad sålunda anförts är för handen inom fastighetsmäklarbranschen fordras att konkurrensbegränsningen på ett ur allmän synpunkt otillbörligt sätt påverkar prisbildningen, hämmar verkningsförmågan inom näringslivet eller försvårar eller hindrar annans näringsutövning. Sådana undersökningar har inte utförts att detta är möjligt att uttala sig om huruvida den föreliggande konkurrensbegränsningen påverkar prisbildningen eller hämmar verkningsförmågan inom näringslivet.

I enlighet med vad som klart framgår av det föregående är det däremot uppenbart att den ifrågavarande konkurrensbegränsningen försvårar de icke bankanknutna mäklarföretagens näringsutövning. Det erinras om att i förarbetena til konkurrensbegränsningslagen framhållits, att detta kriterium på skadlig verkan av konkurrensbegränsning har betydelse lika mycket för konsumenterna som för de omedelbart berörda företagarna. Detta är i särskilt hög

grad fallet på det här ifrågavarande området. En fortgående utveckling efter de linjer som på senare år kunnat iakttagas kan otvetydigt medföra risk för ett ännu allvarligare försvagande av de fria mäklarföretagens ställning på marknaden.

För såväl köpare som säljare av fastigheter är det utan tvivel av stor vikt att de har tillgång till ansvarskännande, branschkunniga och från andra intressen fristående fastighetsmäklare. Inte minst har detta betydelse då det gäller att tillvarataga klienters intressen just i förhållande till kreditinstituten.

En ordning på fastighetsmarknaden, där kreditgivaren styr villasäljarens val av mäklare eller där mäklaren styr klientens val av kreditgivare, och där den enskildes valmöjlighet beträffande såväl kreditgivare som mäklare kraftigt beskärs, torde knappast kunna betecknas som tillfredsställande.

En utveckling hän mot att fastighetsmäklarbranschen kommer att domineras av bankanknutna mäklarföretag är därför ägnad att — inte minst från konsumenternas och därmed också från allmän synpunkt — betraktas med stor oro.

Fastighetsmarknaden i landet präglas — särskilt när frågan är om överlåtelser av äldre småhus — av en marknadsbild, som nära nog äger samtliga kännetecken på en perfekt konkurrenssituation enligt den klassiska nationalekonomiska teorin. En stor mängd köpare efterfrågar hus, som tillhandahålls av en stor mängd säljare, varvid vare sig köparna eller säljarna inom sig kommunicerar på annat sätt än genom att konkurrera med de priser de är beredda att erlägga resp godtaga. Denna fria prisbildning skulle emellertid snabbt slås ut om den stora mängden transaktioner kanaliserades till att äga rum genom ett mycket litet antal mellanhänder, dvs ett tjugotal mäklare/kreditgivare.

Den här ifrågavarande konkurrensbegränsningen måste således anses föranleda att de icke bankanknutna mäklarföretagens näringsutövning försvåras på ett ur allmän synpunkt otillbörligt sätt.

I ärenden om ingripande på grund av konkurrensbegränsningslagen mot skadlig verkan av konkurrensbegränsning är det i flertalet fall fråga om verkningarnas betydelse från principiell synpunkt eller på lång sikt. Frågan om när verkningarna från allmän synpunkt kan anses ha sådan vikt, att de bör ge anledning till ingripande, måste naturligen bli beroende på omständigheterna i det särskilda fallet, därvid hänsyn till lagstiftningens allmänna syfte måste tillmätas särskild betydelse. (Jämför Martenius: Lagstiftningen om konkurrensbegränsning, sid 97.) Att ett ingripande mot den här ifrågavarande konkurrensbegränsningens verkningar både med hänsyn till dessas betydelse från principiell synpunkt och utvecklingen på lång sikt är i hög grad påkallat i enlighet med lagstiftningens allmänna syfte finner AFR vara uppenbart.

För bankernas del måste intresset av att genom egna eller anknutna företag bedriva fastighetsmäklarrörelse framstå som tämligen perifert. Två av de största affärsbankerna, Svenska Handelsbanken och PK-banken, har också funnit det icke vara med sina intressen förenligt att driva sådan verksamhet. I motsats till bankinspektionen vill AFR för sin del också göra gällande att denna verksamhetsgren av många skäl knappast kan anses ha så nära samband med bedrivande av bankrörelse att den lämpligen bör utövas av bank eller genom företag anknutet till bank. För bankernas del torde ett avskiljande av denna verksamhetsgren från bankernas rörelse icke kunna anses såsom särskilt ingripande. Man har i detta avseende från bankernas sida även klart deklarerat, att mäklareverksamheten tillgripits i konkurrensen bankerna emellan för att styra det kapital som ev lösgörs vid en fastighetsförsäljning till den egna banken. Här må påpekas, att mäklareverksamheten således icke per se generar mer sparkapital i stort eller ger sådan lönsamhet, att den blivit till ett villkor för bankernas fortsatta existens.

Under åberopande av vad som här anförts och under hänvisning till innehållet

i de till ärendet hörande handlingarna vill AFR hemställa, att NO måtte vidtaga erforderliga åtgärder för att söka undanröja den skadliga verkan av den konkurrensbegränsning som på sätt här anförts föreligger till följd av bankernas upptagande av fastighetsmäklarverksamhet genom egna eller anknutna fastighetsmäklarföretag. Enligt AFRs mening torde ett undanröjande av den ifrågavarande skadliga verkan av konkurrensbegränsningen knappast kunna ske på annat sätt än därigenom att bankerna avskiljer den ifrågavarande verksamheten från sina rörelser, så att de nu bankanknutna företagen i fortsättningen bedriver sin verksamhet på marknaden såsom helt fristående företag utan bindning till vederbörande bank.

För den händelse NO vid sitt övervägande av handlingarnas innehåll skulle finna att vad som förekommit i ärendet ej kunna anses ge ett tillräckligt underlag för ingripande från NOs sida, hemställes i andra hand att NO låter verkställa en kompletterande utredning i ärendet, ägnad att läggas till grund för ett ingripande från NOs sida. En sådan utredning synes ej böra inriktas på att genom undersökning hos bankerna efterforska om dessa gynnat kunder till det egna förmedlingsorganet framför andra mäklares kunder, enär en sådan undersökning måste bedömas vara omöjlig att genomföra på ett tillfredsställande sätt. En framkomlig väg torde däremot kunna tänkas vara att genom en mer eller mindre vid enkät med säljare av fastigheter samt sådana byggherrar som handhaft gruppbebyggelse söka få kunskap om i vad mån de vänt sig till banks fastighetsmäklare eller bankanknuten fastighetsmäklare och vilka överväganden som legat till grund för deras val av mäklarföretag. En sådan undersökning synes lämpligen kunna ske genom statens pris- och kartellnämnds försorg om NO icke finner sig kunna utföra den inom sitt eget kansli."

I sitt beslut den 25 september 1981 i dessa ärenden om samarbetsformer mellan banker och fastighetsmäklare uttalade NO:

"En viktig förutsättning för en effektiv, fungerande konkurrens är att företagen på en marknad konkurrerar på någorlunda lika villkor så att deras möjligheter att göra sig gällande i första hand blir beroende på deras ekonomiska effektivitet. En effektiv konkurrens kan förväntas medföra fördelar för konsumenterna bl a genom en press nedåt på priserna.

Om vissa företag eller företagsgrupper på en marknad i något hänseende systematiskt gynnas i förhållande till andra företag föreligger en konkurrensbegränsning som, beroende på omständigheterna i det särskilda fallet, kan medföra sådan från allmän synpunkt skadlig verkan som avses i 5 § konkurrensbegränsningslagen (KBL). Med skadlig verkan förstås att konkurrensbegränsningen på ett från allmän synpunkt otillbörligt sätt påverkar prisbildningen, hämmar verkningsförmågan inom näringslivet eller försvårar eller hindrar annans näringsutövning.

Den fråga som NO funnit anledning att i detta sammanhang särskilt granska gäller om banker, som bl a AFR gjort gällande, genom att på olika sätt gynna sina egna eller bankerna närstående fastighetsmäklarföretag kommer i konflikt med vad som sägs i 5 § KBL. I denna fråga gör NO följande bedömning.

Utgångspunkten måste vara att åtskilliga affärsbanker, sparbanker och föreningsbanker genom beslut av behöriga instanser (regeringen och bankinspektionen) enligt banklagstiftningen äger rätt att driva verksamhet som fastighetsmäklare. Bankerna kan välja olika sätt att driva denna verksamhet. Den kan handhas i bankens egen regi som en integrerad del av bankverksamheten, genom dotterbolag eller via en intresseorganisation. Avgörande vid den konkurrensrättsliga bedömningen är konkurrensbegränsningens effekter. Frågan hur bankerna organiserat mäklarverksamheten är härvid av underordnad betydelse.

NO anser vidare att konkurrenssituationen på bankmarknaden i vid bemärkelse präglas av konkurrens mellan affärsbankerna och i dessa ingående eller närstående företag samt sparbanker och föreningsbanker där sparbankerna och föreningsbankerna med intresseföretag kan betraktas som vardera en enhet utan inbördes konkurrens inom enheten eller blocket.

Det torde få betraktas som ofrånkomligt, och från effektivitetssynpunkt önskvärt, att företag ingående i t ex en koncern eller en grupp av företag med annan ägarmässig eller intressegemenskap kan dra vissa fördelar härav. Det kan t ex gälla att utnyttja möjligheter till stordriftsfördelar genom specialisering eller uppnående av förmånliga inköpsvillkor genom inköpssamverkan. Företag som inte ingår i den större enheten kan givetvis ur olika aspekter uppfatta sig som missgynnade.

Från detta perspektiv bör man även se på förhållandet att fastighetsmäklarföretag som ägs av eller har annan intressegemenskap med viss/vissa banker kan dra vissa fördelar av detta förhållande. En sak är t ex att, som AFR påpekat, en bankägd fastighetsmäklare hos köpare och säljare av fastigheter kan inge föreställningen att finansieringen av affären går lättare att ordna som följd av sambandet mellan mäklare och bank. Bankanknytningen kan i sig hos vissa konsumenter inge särskilt förtroende. Häremot kan dock ställas att gällande system för auktorisation av fastighetsmäklare kan ge de auktoriserade mäklarna vissa fördelar i sin marknadsföring eftersom "bankmäklarna" inte kan erhålla sådan auktorisation.

Bankernas mäklarföretag har sedan mitten av 1960-talet lyckats uppnå en marknadsandel på ca 1/3. Andelen tycks dock på senare år ha stagnerat kring denna nivå. Det är förståeligt om de från bankerna fristående mäklarna anser att etablerandet och expansionen av bankernas mäklarföretag inom fastighetsmäklarbranschen i betydande utsträckning har möjliggjorts genom att dessa mäklarföretag i olika avseenden intar en gynnad position i förhållande till banken. Omvänt skulle de från bankerna fristående mäklarna kunna anses vara missgynnade eller diskriminerade jämfört med bankernas mäklarföretag.

Alla former av gynnande av det bankanslutna mäklarföretaget kan, såsom tidigare utvecklats, inte anses innebära en samhällsskadlig konkurrensbegränsning. Särskilt starka krav kan emellertid ställas på bankerna att inte i något avseende diskriminera de fristående fastighetsmäklarna och omvänt gynna sina egna mäklarföretag när det gäller kreditgivningen där bankerna delvis till följd av lagstiftning intar en mycket stark ställning.

NO har i tidigare ärende i ett beslut 1976 framhållit att bankerna inte får utnyttja kreditgivningen till att gynna egna eller närstående fastighetsmäklarföretag och att ett sådant utnyttjande med stor sannolikhet skulle bedömas medföra sådan samhällsskadlig verkan av konkurrensbegränsning som avses i KBL. Bankinspektionen har å sin sida, som tidigare redovisats, uttalat att det är ett oeftergivligt villkor för att bankernas verksamhet skall anses vara förenlig med banklagstiftningens krav på sundhet i rörelsen och med god banksed att bankerna inte utnyttjar sin ställning som kreditgivare i konkurrensen med seriöst arbetande mäklarföretag. Mot denna bakgrund ter det sig anmärkningsvärt att några banker fortfarande ansett sig kunna ställa som villkor för att medverka vid finansiering av grupphusbebyggelse att förmedlingen av fastigheterna skall ske via banken närstående mäklarföretag. Mot bakgrund av bankinspektionens förnyade uttalande att ett sådant villkor inte är förenligt med kravet på sundhet i rörelsen och under erinrande om NOs tidigare uttalande att villkoret även måste anses innebära en skadlig konkurrensbegränsning vidtar NO i denna del inga ytterligare åtgärder än att översända kopia av detta beslut till bankorganisationerna. NO förutsätter härefter att bankerna efter att på nytt ha gjorts uppmärksamma på att de inte får utnyttja kreditgivningen på ett sätt som

diskriminerar fristående mäklarföretag kommer att beakta de av NO och bankinspektionen gjorda uttalandena.

I övrigt har genom bankinspektionens utredning konkret belagts att det även på andra områden än sådana som har direkt samband med kreditgivningen förekommer förhållanden som kan anses diskriminera de fristående fastighetsmäklarna på ett sätt som kan komma i konflikt både med konkurrensbegränsningslagen och banklagstiftningen. Dessa områden gäller, såsom tidigare närmare beskrivits, subventioner av olika slag som bank ger det egna eller närstående mäklarföretaget, tipsprovisioner till anställda i bank som utbetalas av bankens mäklarföretag samt olika slag av personalunioner där det finns risk för att bankens mäklarföretag i olika avseenden gynnas.

NO anser att det genom bankinspektionens i samråd med NO vidtagna åtgärder på dessa områden för framtiden har dragits upp vissa riktlinjer som bör undanröja mera allvarliga former av konkurrenssnedvridande effekter inom fastighetsmäklarbranschen. NO finner därför inte skäl att för närvarande ingripa med stöd av KBL. NO förutsätter givetvis även här att bankerna kommer att agera i enlighet med bankinspektionens uttalanden.

Även om det visserligen kan hävdas att de från bankerna fristående fastighetsmäklarnas näringsutövning fortfarande försvåras genom att bankernas mäklarföretag kan dra fördel i olika avseenden genom det nära ägarsambandet med en eller flera banker finner NO inte att detta försvårande kan anses så allvarligt att det medför skadlig verkan i KBLs mening.

När det gäller de bankanknutna fastighetsmäklarnas inverkan på effektivitet och prisbildning i branschen gör NO följande allmänna bedömning.

Från effektivitetssynpunkt torde de bankanknutna mäklarnas etablering och hittillsvarande utveckling ha medfört övervägande fördelar. Genom samarbetet med bankerna kan vissa stordriftsfördelar vinnas t ex i administrativa rutiner, inköp m m. Andra effektivitetsfördelar kan ligga i att bankmäklarna i flera fall etablerat mer eller mindre rikstäckande organisationer. Bankmäklarna har att mäta sin effektivitet i konkurrens med de fristående mäklarna, som oftast är mindre, lokalt förankrade företag med de fördelar som detta kan ha. AFRs farhågor för att de bankanknutna mäklarna skulle komma att helt dominera marknaden synes överdrivna med hänsyn till hittillsvarande utveckling där de fristående mäklarna under senare år synes väl hävda sig i konkurrensen med bankernas mäklarföretag. De bankanknutna mäklarnas marknadsandel synes ha minskat något och ligger nu på ca 1/3.

Bankmäklarna torde också ha haft en övervägande positiv inverkan på prisbildningen. NO har i andra ärenden haft anledning att närmare studera i branschen förekommande provisionstaxor. Under flera perioder har åtminstone några bankanknutna mäklarföretag betingat sig lägre provisioner på vanliga förmedlingsobjekt än vad som t ex AFR rekommenderat sina medlemmar att ta ut i sin s k riksprovisionstaxa.

Sammanfattningsvis finner NO, mot bakgrund av ovan gjorda uttalanden, inte skäl att för närvarande göra gällande att ägar- och intressegemenskap mellan bank och fastighetsmäklarföretag medför från allmän synpunkt skadlig konkurrensbegränsning. Detta hindrar givetvis inte att konkreta missförhållanden i framtiden kan bli föremål för förnyad prövning. Om bankerna vidare inte agerar i enlighet med de förutsättningar på vilka detta beslut bygger finns också anledning för NO att överväga lämpliga former för att få en ändring till stånd.

Ärendet är härmed avslutat."

7 Fastighetsmäklarutbildning, etiska regler m.m.

7.1 *Fastighetsmäklarutbildning i Sverige*

7.1.1 Branschanknuten mäklarutbildning

Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbunds (AFR) utbildning

Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund (AFR) driver sedan år 1943 genom sitt servicebolag en korrespondenskurs för fastighetsmäklare. Kursen står under tillsyn av Stockholms Handelskammare. Syftet med kursen är att ge eleven den teoretiska utbildning som bl.a. krävs för att erhålla auktorisation av handelskammare. Kursen annonseras ut i dagspressen. Under de år kursen funnits har cirka 7.000 personer läst kursen. Av dem har ungefär 2.000 personer tenterat och erhållit slutbetyg.

Undervisningen sker genom 33 kursbrev. Frågorna i dessa besvaras och sänds in för rättelse. Skriftlig tentamen anordnas två gånger årligen. Inför tentamen anordnas särskilda preparandkurser.

Kursen, som f.n. är under omarbetande, omfattar ämnena företagsekonomi, fastighetsrätt, byggnadsteknik, fastighetsförmedling och fastighetsvärdering.

Slutbetyg för kursen tilldelas den som fått godkänt betyg i ämnena fastighetsrätt, fastighetsförmedling, fastighetsvärdering och företagsekonomi samt betyg vid tentamen eller på ett tillfredsställande sätt besvarat kursbrevens frågor i byggnadsteknik. Kursavgiften är f.n. 2.000 kronor. Kursplanen är anpassad till skolöverstyrelsens studieplan. Censorer vid tentamen är jurister hos Stockholms Handelskammare och Sveriges Fastighetsägareförbund.

Slutbetyg från kursen godkänns av handelskammare som bevis för erforderliga teoretiska kunskaper för erhållande av mäklarauktorisation enligt 1947 års auktorisationskungörelse.Den som nöjer sig med att endast besvara kursbrevens frågor och som tillfredsställande besvarat samtliga dessa kan på begäran erhålla intyg om deltagandet i kursen. Sådant intyg gäller icke vid sökande av auktorisation.

Esseff, Svensk Fastighetsförmedling AB:s (SF) utbildning

Utbildningen till SF-mäklare inleds med att den nye representanten kallas till huvudkontoret för en grundutbildning.

Den juridiska delen av denna kurs innehåller de civilrättsliga och skatterättsliga reglerna för ett fastighetsköp. Dessutom innehåller utbildningen avsnitt om boendekostnadsberäkning, manuellt och med hjälp av datateknik, samt marknadsföring och säljteknik. Grundutbildningen följs sedan av en rent praktisk utbildning förlagd till något av SF:s kontor som då fungerar som utbildningskontor.

Den vidare, fortlöpande utbildningen bedrivs sedan genom dels kurser och informationsdagar som anordnas på riksnivå och dels ett regionalt kursutbud. I det regionala kursutbudet finns för närvarande cirka 10 utbildningsprogram att välja på.

SF-mäklaren skall inom 5 år från datum från sitt SFkontrakt ha förvärvat Handelskammarens auktorisation enligt auktorisationskungörelsen. Kravet är obligatoriskt. Om auktorisation vinnes inom 3 år återbetalas erlagd kursavgift.

Utöver den fastlagda studieplanen har den till SF anslutna mäklaren enligt sitt kontrakt med bolaget skyldighet att tillägna sig den information som lämnas vid kurser och informationsdagar som bolaget anordnar och i central information från huvudkontoret. Det förutsätts vidare att SF-mäklaren deltar i de interna sektionssammanträden och andra liknande sammankomster som anordnas för SF-mäklare och deras medarbetare.

SF ger ut en mäklarhandbok (f.n. fjärde upplagan) för sina anslutna mäklare. Handboken, som är i lösbladssystem, innehåller instruktioner och handlingsregler för SFmäklarnas arbete.

Sveriges Aktiva Fastighetsmäklares riksförbunds (SAF) utbildning (Hermods skolas fastighetsmäklarutbildning)

SAF bedriver i samarbete med Liber — Hermods en fastighetsmäklarutbildning för både etablerade och blivande fastighetsmäklare. Utbildningen kan inhämtas per korrespondens eller i studiecirkel.

Före examinationstillfällena anordnas preparandkurser omfattande fastighetsrätt, fastighetsvärdering, fastighetsförmedling, fastighetsekonomi och redovisning samt bankteknik.

Nyssnämnda mäklarutbildning är en av de möjligheter som finns för aspirant eller annan att skaffa sig den teoretiska utbildning som krävs för att vinna aktivt medlemskap i SAF. SAF:s mäklarkurs är numera godkänd av handelskamrarna som teoretisk utbildning för att vinna auktorisation som fastighetsmäklare. Som tillräcklig teoretisk utbildning godtar SAF också AFR:s fastighetsmäklarkurs och den fastighetsmäklarutbildning som bedrivs av kommunala vuxenskolan och Statens skola för vuxna. I det enskilda fallet kan även annan utbildning godtas. I fortbildningsfrågor samarbetar SAF med Fastighetsmäklarnas Utbildningsinstitut. Lokalt sker också utbildning genom regionernas försorg.

Svenska Sparbankernas Fastighetsbyrå AB:s (Spafab) utbildning

Under senare år har verksamheten i Spafab kännetecknats av en mycket stor satsning på utbildning. En egen utbildningsavdelning har inrättats som under år 1980 genomfört drygt 4 000 utbildningsdagar. Ett väsentligt inslag i utbildningen är att förbättra färdigheterna att besiktiga och värdera småhusfastigheter. Noggrannheten och kontrollen av fastigheterna och uppgifterna om dem tillmäts största betydelse och

framhävs särskilt i utbildningen.

Spafabs internutbildning omfattar en introduktionskurs och tre mäklarkurser. Introduktionskursen (28 lektioner) syftar till att för den nyanställda i Spafab presentera sparbanksbranschen och dess dotterföretag och att lära ut de grundläggande fastighetsrättsliga reglerna med tyngdpunkten på hur köpeavtal skall vara utformade. I ekonomiskt hänseende behandlas särskilt kalkylering av boendekostnader och beräkning av realisationsvinst.

Mäklarkurserna (sammanlagt cirka 80 lektioner) syftar till att ge fördjupad branschkunskap från den första säljarkontakten fram till avslut och tillträde. Tyngdpunkten i mäklarkurserna ligger på byggnadsbesiktningsteknik, fastighetsrätt, rättskunskap och skattefrågor.

Ett annat företag inom sparbankernas intresseområde, Sparbankernas värderingsinstitut (en avdelning inom Sparbankernas arkitektkontor och centralupphandling AB, SAC) har tillsammans med Svenska sparbanksföreningens nämnd för fastighetsvärdering i utbildningssyfte utarbetat riktlinjer för sparbankernas och de bankanknutna fastighetsmäklarnas fastighetsvärderingsverksamhet. Riktlinjerna finns utgivna i form av en handbok, Fastighetsvärdering, på Sparfrämjandets förlag 1978.

Sverigefastigheters utbildning

Sverigefastigheters mäklarutbildning påbörjas med en grundutbildning om cirka två veckor, som är obligatorisk för samtliga inom Sverigefastigheter verksamma mäklare. I grundkursen ingår utöver säljteknik m.m. bl.a. bankkunskap, allmän och speciell fastighetsrätt, fastighetsförmedling och husbyggnadsteknik. Sverigefastigheter har också olika former av vidareutbildning: flerdagskurser avseende bl.a. lant- och skogsbruksförmedling, fastighets- och lösöreauktioner, fastighetsvärdering, boutredning och arvskifte, skattefrågor, försäkringsinformation m.m.

7.1.2 Mäklarutbildning m.m. inom det allmänna utbildningsväsendet

Gymnasie- och högskoleutbildning

Inom gymnasieskolan och högskolan finns inte något utbildningsalternativ som är direkt inriktat på verksamhet som fastighetsmäklare. Däremot finns inom gymnasieutbildning och högskoleutbildning delar av detta ämneskomplex. Inom gymnasiet finns t.ex. ekonomisk linje och byggnadsteknisk linje om 2—4 år. På högskolenivå finns olika linjer som behandlar fastighetsfrågor. På högskolenivå finns den utbildning som närmast anknyter till fastighetsmäklar- och fastighetsvärderingsverksamhet. Det är utbildningen i fastighetsekonomi och fastighetsvärdering inom utbildningslinjen för lantmätare vid Kungl. Tekniska högskolan (KTH). Här behandlas ingående juridik och ekonomi med anseende på fastigheter.

Utbildningen omfattar fyra års studier fram till civilingenjörsexamen.

Vid de statliga skolarna för vuxna i Norrköping och Härnösand ges sedan något år tillbaka yrkesinriktade kurser för fastighetsmäklare. Undervisning och kurslitteratur är kostnadsfri. Den i det följande beskrivna läroplanen för KOMVUX fastighetsmäklarutbildning används vid undervisningen som bygger på en kombination av muntlig undervisning vid skolorna och självstudier på hemorten.

Förslag till tvåårig utbildningslinje för fastighetsekonomer vid KTH

I juli 1981 har av en särskild utredningsman, civilekonomen Ragnar Ivestedt jämte en referensgrupp bestående av representanter för bl.a. institutionen för fastighetsekonomi vid KTH, Svenska kommunförbundet, Hyresgästföreningen, Svensk Fastighetsförmedling och SPP, framlagts förslag om en ny fastighetsekonomisk utbildning på högskolenivå. Förslaget grundas på behovet av en utbildning över gymnasienivå men inte så omfattande som civilingenjörsutbildningen, som inte anses kunna göras så direkt yrkesförberedande som den föreslagna utbildningen är tänkt att vara.

Den nya högskoleutbildningen syftar till att vara en yrkesförberedelse för fastighetsförvaltare, fastighetsmäklare och fastighetsvärderare. De ämnen som föreslås ingå i utbildningen är ekonomi, juridik, byggnadsteknik samt samspel mellan personer verksamma inom arbetsområdet. Enligt förslaget skall cirka 30 studerande per år kunna tas in till utbildningslinjen som föreslås förlagd till KTH. Utbildningen skall kunna börja tidigast höstterminen 1983. — Den första terminen skall ägnas åt orientering i de nyss nämnda huvudämnena. Under de återstående tre terminerna skall den övervägande delen av utbildningen ske i form av distansundervisning kombinerad med handledd praktiktjänstgöring.

Kommunal vuxenutbildning (KOMVUX)

Inom den tidigare yrkesskolan förekom utbildning av fastighetsmäklare. Denna bedrivs nu inom den kommunala vuxenutbildningen (KOMVUX). Fastighetsmäklareutbildningen var förut lokalt knuten till Stockholm (tidigare Stockholms stads handelsskola, numera Fridhemsplans gymnasium, "Fastighetsskolan") och Uppsala men utbildning ges nu även i Västerås och Karlstad. Antalet kursdeltagare som på detta sätt slutfört fastighetsmäklarutbildning under åren 1974—1978 har varierat mellan 45 och 70 per läsår.

Med giltighet fr.o.m. läsåret 1979/80 har skolöverstyrelsen fastställt en ny läroplan för kommunal vuxenutbildning av fastighetsmäklare. Utbildningsmålet för kursen är att den skall utgöra lämplig grund "för att med iakttagande av gällande bestämmelser och god mäklaretik kunna utföra fastighetsförmedlingstjänster". Förutsättningen för att följa kursen är att den studerande genomgått lägst tvåårig gymnasielinje eller praktiskt förvärvat motsvarande kunskaper.

Den nya kursplanen har utarbetats i samarbetet med bl.a. AFR, SAF

och Spafab. Även småhusköpskommitténs sekreterare har deltagit i läroplansarbetet.

Kursplanen omfattar 340 lektioner uppdelade på ämnena fastighetsrätt (105 lektioner), fastighetsförmedling (90 lektioner) byggnads- och värderingsteknik (75 lektioner) samt företagsekonomi (70 lektioner).

7.1.3 Övrig utbildning

Genom olika fastighetsvärderarsammanslutningar bedrivs utbildning av vikt även för fastighetsmäklare. Sålunda skall samfundet för fastighetsvärdering (SFF, bildat år 1963) enligt sina stadgar vara en ideell sammanslutning och som sådan "verka för utveckling av fastighetsvärderingens metodik och främja dess praktiska utveckling, medverka till utbildning av fastighetsvärderingsmän samt främja en sund verksamhet på fastighetsvärderingens område".

Även två lokala värderingssammanslutningar med mera kommersiellt inriktad verksamhet verkar på olika sätt för ökad fackkunskap inom fastighetsvärderingsområdet. Det är Institutet för värdering av fastigheter i Stockholm (bildat 1969 och auktoriserat av Stockholms handelskammare) och dess äldre motsvarighet i Malmö, Skånes värderingsinstitut för fastigheter. Värderingsinstituten har enligt sina stadgar till uppgift att följa utvecklingen av fastighetsmarknaden, att vidta åtgärder för underlättande av översikten över sådana förhållanden som påverkar fastighetsvärdena samt att tillhandagå allmänheten med värdering av fastigheter.

Värderingsinstitutet i Stockholm har i sin skriftserie gett ut Fastighetsnomenklatur och begreppsbestämningar (fjärde reviderade och utökade upplagen 1973).

Svenska Teknologföreningen (STF) anordnar i samarbete med institutionen för fastighetsekonomi vid KTH och Samfundet för fastighetsvärdering återkommande kurser i fastighetsvärderingens teori och metoder. Vid allmänna kurser behandlas värderingsproblem gemensamma för samtliga fastighetstyper. Dessa kurser avser då fastighetsmarknad och prisstatistik, fastighetsrätt, fastighetsrättsliga ersättningsprinciper och beskattning. Vid specialkurser behandlas värderingssituationer vid särskilda fastighetstyper.

I samband med frågan om information och utbildning för fastighetsmäklare förtjänar också nämnas den konjunkturbarometer för fastighetsmarknaden som institutionen för fastighetsekonomi vid KTH ger ut två gånger om året. Konjunkturbarometern visar pris- och omsättningsförändringar och grundar sig på uppgifter som inhämtas från ett stort antal fastighetsmäklare över hela landet.

7.2 *Etiska regler för fastighetsmäklares verksamhet*

7.2.1 Allmänt

I våra nordiska grannländer finns etiska regler för hur fastighetsmäklare bör uppträda mot sina kunder och gentemot sina kollegor. Reglerna är vanligen antagna av respektive lands mäklarförbund och har sitt ursprung i regler i samma ämne som utarbetas av den internationella fastighetsmäklarorganisationen FIABCI. Svenska regler finns i ett ännu ej antaget utkast utarbetat av AFR.[1] I Danmark finns "Saerlige regler" utarbetade av Dansk Ejendomsmaeglerforening (Föreningen af Statsautoriserede Ejendomsmaeglere). I Norge har Norges Eiendomsmeglerforbund antagit "Etiske regler" för sina medlemmar. Finland slutligen har en moralkodex för fastighetsmäklare i form av "Fastighetsförmedlarens moralregler gällande för Finlands Fastighetsförmedlareförbund".

7.2.2 Sverige

I de allmänna bestämmelserna i AFR:s utkast till etiska regler betonas vikten av hederligt och korrekt uppträdande mot kunden och kollegor. Gällande lagstiftning och god affärssed skall iakttas. Köpehandlingar skall upprättas entydigt och klart för undvikande av missförstånd mellan parterna. Mäklaren skall visa objektivitet och efter bästa förmåga söka tillvarata båda parters intressen. Vid meningsskiljaktigheter mellan parterna skall mäklaren söka medla, men han får inte försöka tvinga på part sin uppfattning.

I förhållande till allmänheten gäller enligt reglerna att mäklaren skall hålla sig väl underrättad om utvecklingen på fastighetsområdet i allmänhet och framför allt när det gäller marknadspriserna. Mäklaren skall söka verifiera uppgifter han får om förmedlingsobjekten för att därigenom skydda sina kunder mot "fel, överdrifter eller undanhållande av väsentliga fakta". Klientmedel skall hållas insatta på särskilt klientmedelskonto och får inte sammanblandas med mäklarens egna medel. När ett förmedlingsobjekt annonseras ut får detta inte ske anomymt, utan firmanamn och telefonnummer skall utsättas. Hänvisning i annonser till enbart telefonnummer får inte förekomma. Vid annonsering skall mäklaren eftersträva att ge en så rättvisande bild som möjligt av objektet.

I förhållande till uppdragsgivaren skall mäklaren söka tillvarata hans intressen men ändock uppträda objektivt och rättvist mot övriga som berörs av fastighetsöverlåtelsen. Om mäklaren får ersättning även av annan än uppdragsgivaren skall han upplysa samtliga parter om ersättningens storlek och varför den utgår. "I syfte att förhindra framtida missförstånd" skall mäklaren alltid upplysa om s.k. självinträde av mäklaren själv, familjemedlem eller anställd. Om mäklaren inte behärskar en fråga, skall han hänvisa till någon sakkunnig. Utan uppdragsgivarens medgivande får förmedlingsobjektet inte annonseras

[1] Se *bilaga 3.*

ut. I annonsen får inte anges annat pris än det mäklaren och uppdragsgivaren kommit överens om.

I förhållande till sina kollegor skall mäklaren uppträda lojalt och söka undvika motsättningar. Skulle tvister uppstå kollegor emellan, skall dessa lösas av en internt inom förbundet tillsatt kommitté. Ensamrättsuppdrag skall respekteras mäklare emellan. Vid samarbete om ett förmedlingsuppdrag skall fördelningen av provisionen bestämmas i förväg för att förhindra framtida tvist mellan mäklarna och för att uppdragsgivaren inte skall belastas med mer än en provision.

7.2.3 Danmark

De danska "Saerlige regler" är uppdelade i "Reglement for god forretningsskik" och "Reglement for kollegial optraeden". Inledningsvis anges att mäklaren är skyldig att om möjligt arbeta på grundval av ett tidsbegränsat skriftligt uppdragsavtal, som skall innehålla uppgift om den överenskomna provisionen, eventuellt arbetsvederlag samt ett överenskommet belopp till täckning av kostnader. Vidare anges liksom i de svenska reglerna att mäklaren skall hålla sig orienterad om lagstiftning och andra bestämmelser som rör fastighetsförmedling och att han skall förhålla sig opartisk till parterna. Vid upprättande av handlingar skall mäklaren se till att båda parter får ett exemplar och att han också behåller en kopia själv. Mäklaren är skyldig att skaffa in alla relevanta upplysningar och på grundval av dessa utarbeta en tillfredsställande beskrivning av förmedlingsobjektet, så att det inte behöver uppstå några fel eller missförstånd, när det bjuds ut. Annonsering skall vara saklig och inte söka förhöja objektets standard. Annonskostnaderna skall stå i rimligt förhållande till objektets värde. Anonym annonsering godtas inte och inte heller att mäklare söker efter objekt att sälja till fiktiva klienter. Det är inte tillåtet för mäklare att ta emot förskott på provision och inte heller att ta emot klientmedel till större belopp än som i varje situation täcks av försäkring eller motsvarande.

Reglerna om förhållandet till kollegor överensstämmer rätt väl med de som finns i det tidigare beskrivna svenska utkastet till etiska regler.

7.2.4 Norge

De norska etiska reglerna är uppdelade i fyra avsnitt. I det första, som är av allmän karaktär, betonas behovet av fackkunskap, som fortlöpande hålls aktuell. Mäklaren är skyldig att följa mäklarlagen och handelsdepartementets bestämmelser såväl som "skrevne og uskrevne normer for god meglerskikk".

I förhållande till klienterna (avsnitt II) är mäklaren skyldig att tillse att han har ett skriftligt uppdrag eller ett skriftligt bekräftat uppdrag. Mäklaren bör innan han tar emot ett uppdrag förvissa sig om att inte någon annan medlem i mäklarförbundet har fått uppdraget samtidigt. Om så skulle vara fallet, skall mäklaren inte ta uppdraget, om inte uppdragsgivaren återkallar uppdraget till den andre mäklaren.

Mäklaren kan också ingå samarbetsavtal med den andre mäklaren.Uppdrag som mäklaren åtar sig, skall han utföra på bästa sätt och utan oskäligt uppehåll. Mäklaren skall undersöka objektet och inhämta upplysningar om det, så att missförstånd och oriktiga upplysningar kan undvikas. Mäklarna "bor gi så korrekte og sannferdige opplysninger som mulig" men inte ge råd och anvisningar beträffande förhållanden som de inte behärskar. Där skall de i stället hänvisa kliepterna till specialister. Annonsering skall ske sakligt och inte anonymt. Mäklarna skall undvika att komma i beroendeställning till klienter. Domstolstvist med klient bör inte inledas utan att mäklaren samrått med sitt förbund. Mäklarna och deras personal skall iaktta sekretess om sådana klienternas personliga förhållanden som de får kännedom om i mäklarverksamheten.

I avsnitt III och IV i de norska reglerna behandlas förhållandet till kollegor och till det egna förbundet på liknande sätt som i de danska reglerna. Bl.a. anges här att provisionssatserna inte får frångås vare sig uppåt eller nedåt, eftersom detta uppfattas som okollegialt. Betalningen för tjänster som det inte finns ersättningsbestämmelser för får inte vara otillbörligt hög.

Det norska mäklarförbundet har också utfärdat "Generelle arbeidsbetingelser for statsautoriserede eiendomsmeglere" i tolv punkter. I dessa uttalas bl.a. att mäklaren efter bästa skön och parternas upplysningar utfärdar kontraktet mellan parterna men inte ansvarar för kontraktsuppfyllelsen (p. 2). I regel besiktigar mäklaren den fastighet som uppdraget gäller och prövar de upplysningar som ges av uppdragsgivaren, men han är inte ansvarig för eventuellt felaktiga upplysningar som härstammar från parterna. Inte heller är mäklaren ansvarig för fel eller brist i förmedlingobjektet (p. 3). Annonsering och nödvändiga direkta utlägg för uppdraget betalas av uppdragsgivaren enligt räkning, oavsett om försäljning kommer till stånd eller inte, om detta överenskommits i uppdraget (p. 4). Om försäljningen inte kommer till stånd eller om uppdraget återkallas, har mäklaren ändock rätt till rimlig ersättning för utfört arbete och kostnader om detta är överenskommet i uppdragsavtalet (p. 5 och 6). Det åligger inte mäklaren att anskaffa lån (p. 8). Om uppdragsgivaren vill ha en värdering utförd, får han betala den själv (p. 9). Mäklaren har rätt till ersättning för resekostnader enligt särskild av förbundet fastställd taxa (p. 10). Mäklaren har också rätt till särskild betalning för tjänster som ligger utanför själva mäklararbetet t.ex. arbete med tillståndsansökningar o.dyl., intyg, anskaffande av lån m.m. (p. 11). Mäklaren har rätt till full provision när avtalet är slutet ("når handel er inngått", p. 12).

7.2.5 Finland

De finska fastighetsförmedlarnas moralregler är antagna av Finlands Fastighetsförmedlareförbund. Ett första allmänt avsnitt är utformat enligt ungefär samma mönster som i de danska och norska etiska reglerna. Vikten av fackkunskap och vidareutbildning betonas. Även i de finska reglerna framhålles vikten av noggranna fakta om förmed-

lingsobjektet och övriga omständigheter av betydelse för försäljningen. Fastighetsförmedlaren uppmanas att inte ge råd i frågor han inte behärskar utan hänvisa till särskilt sakkunniga. Förmedlaren skall hålla klientmedel, värdepapper och dyl. avskilda. Beträffande utförande av annonsering överensstämmer de finska reglerna nära med de danska och de norska. Förmedlaren bör eftersträva avtal med ensamförsäljningsrätt "för att förhindra splittring och oklarhet vid anbud och därigenom tillförsäkra uppdragsgivaren bättre service".

I avsnitt II om förhållandet till kunderna framhålles, att förmedlaren är skyldig att ge sin huvudman, uppdragsgivaren, råd och direktiv i alla saker som kan påverka hans beslut. Särskild vikt läggs därvid vid råd om väntade lagstiftningsändringar och den inverkan de kan ha på affären. Oavsett att uppdragsgivaren är förmedlarens huvudman, skall han handla hederligt och lojalt mot båda parter och se till att ingen av dem blir föremål för oskäliga villkor eller för avtal som strider mot god sed. Förmedlaren får inte ta del i kringgående av skattebestämmelser eller i åtgärder som kan leda till förskingring och han bör instruera sin kund att handla enligt lagens föreskrifter. När förmedlaren representerar ena parten, bör han inte ta ut ersättning av mer än den parten, om det inte för särskilt fall bestäms annorlunda med alla berörda parter.

Avsnitt III, Förhållandet till yrkesbröder, överensstämmer väl med motsvarande avsnitt i de danska och norska reglerna.

8 Överväganden och förslag A: Civilrättsliga regler

8.1 *Allmänt*

Sverige saknar — i motsats till övriga nordiska länder — lagbestämmelser som reglerar fastighetsmäklaruppdragets ingående och utförande. Sedan lång tid har framförts krav på sådan lagstiftning, inte minst genom motioner i riksdagen. I direktiven för småhusköpkommittén framhålls att fastighetsmäklarna har ett visst civilrättsligt ansvar gentemot både säljare och köpare för hur uppdraget utförs. För närvarande torde fastighetsmäklarna i viss omfattning ha att svara för skada som de och deras anställda vållar genom fel eller försummelser i verksamheten. Det är dock oklart hur långt ansvaret sträcker sig. Enligt direktiven skall kommittén kartlägga nuvarande rättsläge och överväga i vad mån fastighetsmäklarnas avsvar bör preciseras och eventuellt utvidgas genom lagregler.

Utredningsuppdraget skall ses mot bakgrund av det omfattande småhusbyggande som ägt rum med början under 1950- och 60-talet och som nådde sin största omfattning i mitten av 1970-talet. Detta har medfört en ökad omsättning av fastigheter och en därav följande större efterfrågan på fastighetsmäklartjänster. För de flesta enskilda är ett fastighetsköp av stor ekonomisk betydelse. Merparten av småhusköparna är privatpersoner med begränsade kunskaper om vad som bör iakttas vid köp och försäljning av fastigheter. Mot bakgrund av vad som nu anförts finner kommittén det angeläget, särskilt från konsumentsynpunkt, att det genom lagstiftning skapas en civilrättslig reglering av de tjänster som utförs av fastighetsmäklarna. Härigenom får man en precisering av mäklarens skyldigheter och ansvar gentemot säljare och köpare, vilket bör vara till gagn inte bara för säljare och köpare utan även för fastighetsmäklarna själva.

Som ett resultat av kommitténs överväganden föreslås införandet av en *fastighetsförmedlingslag.*

Kommitténs förslag till lagstiftning avser all förmedlingsverksamhet som fastighetsmäklare normalt åtar sig, oberoende av om parterna i det blivande avtalet kan betecknas som näringsidkare eller konsumenter. Den omständigheten att parterna eller endera av dem tillhör någon av de nämnda kategorierna kan emellertid ha betydelse för bedömningen av frågan om mäklarns skyldigheter mot parterna och sålunda för omfattningen av hans ansvar. I vissa hänseenden föreslår kommittén tvingande regler till förmån för konsumenter.

Som tidigare framhållits intar fastighetsmäklaren från juridisk synpunkt ställningen av mellanman. För utformningen av de civilrättsliga reglerna är det av väsentlig betydelse att söka klarlägga vilket slags mellanman fastighetsmäklaren skall anses utgöra. Kommittén har därvid gjort följande bedömning.

Av avgörande betydelse är att söka fastslå huruvida det föreligger någon "identifikation" mellan uppdragsgivaren och mellanmannen. I

inte så få fall av mellanmansituationer förekommer det ett mer eller mindre starkt beroendeförhållande till den av parterna som är uppdragsgivare. Vanligtvis rör det sig då om ett anställningseller ett mera varaktigt uppdragsförhållande. I sådana fall finns det anledning att identifiera mellanmannen med uppdragsgivaren och jämställa mellanmannen med en fullmäktig.

När det gäller fastighetsmäklare saknas sådana bindningar till uppdragsgivaren som nyss angetts. Uppdragsgivaren står i normalfallet inte i något varaktigt uppdragsförhållande till fastighetsmäklaren utan vänder sig vanligen till en mäklare som han inte känner på förhand och vars kunskaper och kvaliteter han i övrigt saknar insikt om. Beträffande fastighetsmäklare torde det därför inte föreligga några vägande skäl att identifiera denne med uppdragsgivaren.

Om mäklaren betraktas som fullmäktig, skulle uppdragsgivaren — i regel säljaren — kunna drabbas av ett ansvar som sträcker sig längre än för närvarande. Säljaren skulle i förhållande till köparen få svara för oriktiga uppgifter och utfästelser som självständigt avgetts av mäklaren. Ett sådant betraktelsesätt måste — även med beaktande av möjligheten att utöva regressrätt mot fullmäktigen — avvisas såsom ledande till oskäliga konsekvenser för säljaren.

Om man å andra sidan betraktar fastighetsmäklaren som enbart ett bud åt sin uppdragsgivare, innebär detta att dennes motpart — i regel köparen — får en alltför svag ställning i förhållande till mäklaren. För att mäklaren skall bli ansvarig för en felaktig uppgift måste köparen först visa att uppgiften inte härrör från och inte kan tillräknas säljaren, utan att den har lämnats självständigt av mäklaren. Kan köparen inte visa detta, torde mäklaren i sin egenskap av bud endast vara subsidiärt ansvarig, dvs. ansvaret utkrävs av honom först efter det att säljaren förklarats ansvarig men inte på rättslig väg förmåtts att prestera och endast under förutsättning att mäklaren varit försumlig. En sådan ordning förefaller mindre väl avpassad för den ställning som mäklaren i praktiken intar vid förmedling av överlåtelser eller upplåtelser. Vid en tolkning av gällande rätt torde man också kunna dra den slutsatsen, att mäklaren kan ådra sig ett självständigt (primärt) skadeståndsansvar samtidigt som säljaren är skadeståndsskyldig på grund av försummelse. Beträffande sådant solidariskt ansvar i gällande rätt hänvisas till avsnitt 5.4.

Enligt kommitténs mening möter det svårigheter att helt och hållet inordna fastighetsmäklaren under någon befintlig mellanmanskategori. Kommittén har den uppfattningen, att fastighetsmäklaren utgör en självständig mellanmansfigur med vissa gemensamma drag från andra mellanmanstyper. En fastighetsmäklare torde därför bära ett självständigt ansvar för eventuellt bristfälligt handlande mot envar av de parter mellan vilka han är det förmedlande ledet. Fastighetsmäkaren skall alltså — i enlighet med doktrin och mäklarpraxis — inta en oberoende och opartisk ställning gentemot båda parter. Även om mäklaren har sitt uppdrag från den ena parten, varmed följer vissa rättigheter och skyldigheter i förhållande till denne, har han plikter och ansvar även gentemot den andra parten.

Kommitténs förslag till civilrättslig reglering av fastighetsmäklartjänster omfattar inte alla förmedlingssituationer. Det har inte bedömts nödvändigt. Syftet med lagförslaget är i första hand att reglera tjänster som utförs av yrkesmässigt verksamma mäklare. Det är dessa som svarar för det helt övervägande antalet förmedlingsuppdrag. Den som enbart utför något enstaka uppdrag och inte yrkesmässigt bedriver förmedlingsverksamhet skall alltså inte omfattas av den föreslagna lagen. Detta utesluter emellertid inte att reglerna kan tillämpas analogt även för sådana uppdrag.

När det gäller fastighetsmäklaruppdragets olika former innebär kommitténs förslag till stora delar ett lagfästande av gällande rätt. Det vanliga mäklaruppdraget är provisionsuppdraget. Om detta efter mäklarens anvisning av en medkontrahent leder till bindande avtal mellan säljare och köpare blir mäklaren berättigad till ersättning i form av provision. En speciell form av uppdrag utgör de mäklaruppdrag som genom särskild avtalsklausul ger mäklaren ensamrätt till förmedlingen. Kommittén har inte funnit anledning att föreslå någon begränsning i möjligheterna att ingå avtal om ensamrättsuppdrag. Däremot bör sådana uppdrag enligt kommitténs mening, med hänsyn framför allt till konsekvenserna i provisionshänseende, begränsas i tiden när uppdragsgivaren är konsument, dvs. anlitar mäklarens tjänster för huvudsakligen enskilt bruk. För att undvika ovisshet om uppdragets innehåll i nu angivet hänseende och för att ytterligare stärka konsumentskyddet vid ensamrättsuppdrag, föreslår kommittén en tvingande regel av innehåll, att en överenskommelse om ensamrätt skall vara skriftlig när uppdragsgivaren är konsument. För att uppmärksammas tillräckligt av konsumenten är det önskvärt att ensamrättsklausulen inte finns förtryckt i mäklarens uppdragsformulär utan tillskrivs i det aktuella fallet. — Några formföreskrifter i övrigt för ingående eller upphörande av mäklaruppdraget har kommittén emellertid inte funnit skäl att föreslå.

Beträffande frågan om mäklarens informationsskyldighet ansluter kommitténs förslag till vad som för närvarande får anses utgöra god sed i fastighetsmäklarförhållanden. Förslaget ger dock en bättre grund för bedömningen av mäklarens omsorg och aktsamhet genom att ange i vilka särskilda hänseenden mäklaren skall lämna upplysningar samt undersöka dessas riktighet. Därutöver skall emellertid mäklaren ha en allmän upplysningsskyldighet, vars närmare omfattning ej uttalas i lagbestämmelserna men som framgår av motiven och kan beräknas få sitt närmare innehåll av den fortsatta rättsutvecklingen. Kommittén anser för sin del att mäklaren får ta på sig ett utvidgat ansvar under förhandlingarna mellan parterna.För en fullgod mäklarinsats räcker det således i normalfallet inte med att mäklaren endast sammanför parerna och lämnar dem att själva sluta avtal med varandra. Åsidosätter mäklaren sin informationsskyldighet kan han drabbas ekonomiskt. Leder försummelsen till förmögenhetsskada för någon av parterna bör mäklaren ha ett skadeståndsansvar.

När det slutligen gäller frågan om mäklarens ersättning föreslår kommittén att förutsättningarna för att få ersättning vid de olika

uppdragsformerna till viss del regleras i lag.

8.2 *Fastighetsförmedlingslagens tillämpningsområde*

Kommittén föreslår att man i lag inför bestämmelser om fastighetsmäklarens skyldigheter och ansvar gentemot säljare och köpare. Den lagstiftning som avses med kommitténs förslag syftar till att reglera de förmedlingstjänster som utförs av de yrkesmässigt verksamma mäklarna. Genom att betona att verksamheten skall ske yrkesmässigt, dvs. att mäklarna skall vara näringsidkare, sker en lämplig avgränsning av den personkrets som omfattas av den föreslagna lagen. I praktiken torde därmed de allra flesta förmedlingar komma att falla in under lagens regler. Undantagna blir enstaka förmedlingar som utförs exempelvis av en bekant som inte annars driver fastighetsförmedlingsverksamhet. Inte heller avses lagen gälla sådana "tillfälliga förmedlare" som utövar näringsverksamhet på ett helt annat område. Enligt kommittén skulle det vara både opraktiskt och alltför betungande att låta de sistnämnda situationerna falla in under lagförslagets bestämmelser. Däremot kan givetvis bestämmelserna tillämpas analogt vid eventuella tvister.

Med begreppet förmedla bör lämpligen förstås sådan verksamhet som går ut på att medverka till att det kommer till stånd avtal mellan uppdragsgivare och medkontrahent, dels genom att anvisa uppdragsgivaren medkontrahenten och dels genom att lämna annat bistånd. Sådant bistånd kan bestå i att förmedlaren upplyser om förmedlingsobjektet i olika avseenden, lämnar rådgivning av t.ex. skattemässig natur i samband med den tillämnade affären, utgör förhandlare mellan parterna och upprättar de skriftliga handlingar som behövs, t.ex. köpekontrakt och köpebrev. Det för fastighetsförmedlingsverksamheten mest utmärkande är emellertid den del som består i att anskaffa medkontrahent till uppdragsgivaren. Det bör dock än en gång betonas att en fastighetsmäklare normalt inte kan nöja sig med att endast anvisa den blivande medkontrahenten, om han vill ha full ersättning för sitt arbete. Den som yrkesmässigt bedriver sådan verksamhet som består i att enbart anvisa spekulanter skall emellertid ändå betraktas som fastighetsmäklare och omfattas av lagens bestämmelser.

När det gäller att bestämma vilka förmedlingssituationer som skall omfattas av lagen har kommittén försökt att i lagtexten ange de mera väsentliga. Den vanligaste situationen torde vara överlåtelse av äganderätten till en fastighet eller byggnad på annans mark. Här bör kanske påpekas att med begreppet överlåtelse menas ej endast köp utan därmed skall också förstås överlåtelser som sker genom exempelvis gåva eller byte. Överlåtelse eller upplåtelse av tomträtt eller bostadsrätt faller också in under lagen. Även nyttjanderätter kan vara föremål för överlåtelse eller upplåtelse. Bland nyttjanderätter som omfattas av lagen kan nämnas arrende och hyra. När det gäller hyra bör påpekas att lagens bestämmelser om ersättning endast i begränsad utsträckning blir tillämpliga på förmedling av hyresavtal rörande bostadslägenheter,

eftersom det vid förmedling av bostadslägenheter gäller speciella ersättningsbestämmelser (se kommerskollegiets kungörelse om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling, KFS 1978:16 KK 13, f.n. under omarbetande).

Kommittén anser det vara lämpligt att i lagtexten ha en enhetlig beteckning för den som yrkesmässigt utövar fastighetsförmedlingsverksamhet. I valet mellan benämningarna "fastighetsförmedlare" och "fastighetsmäklare" har kommittén valt den senare med hänsyn till att den är vanligt förekommande och väl inarbetad i det allmänna medvetandet. Syftet är således inte att göra någon juridisk åtskillnad gentemot den som i sin fastighetsförmedlingsverksamhet begagnar sig av andra beteckningar såsom fastighetsförmedlare, fastighetskonsult, fastighetsbyrå etc. Dessa yrkesutövare faller också in under lagreglerna.

Kommittén har likaså funnit det praktiskt lämpligt att i lagtexten använda beteckningen säljare och köpare på de parter mellan vilka det förmedlade avtalet kommer till stånd, oaktat detta inte alltid utgör ett köp eller en försäljning. Användningen av orden "säljare" och "köpare" i nu angivet sammanhang torde inte behöva missförstås.

8.3 *Fastighetsmäklaruppdraget*

8.3.1 Allmänt

Det finns, som tidigare beskrivits i avsnitt 5.2.1, olika slag av uppdrag som fastighetsmäkare åtar sig att utföra. Den vanligaste uppdragsformen är den där mäklaren åtar sig att anskaffa en medkontrahent till sin uppdragsgivare. I normalfallet brukar det också ingå i mäklarens uppdrag att utföra andra åtgärder i anslutning till den tillämnade affären, se avsnitt 5.3. Det som framför allt utmärker denna typ av uppdrag är att det omfattar ett anvisningsmoment, dvs. spekulantanskaffning. Ett uppdrag som går ut på att utföra andra åtgärder i anslutning till förmedlingen än just anskaffande av medkontrahent betraktas som tidigare nämnts som ett sysslomansuppdrag, för vilket mäklaren har rätt till arvode och ersättning för kostnader.

Uppdragets innehåll och typ är helt naturligt avgörande för frågan under vilka förutsättningar och i vilken form ett uppdrag skall ersättas. För sysslomannauppdrag utgår således — där ej annat avtalats — ersättning efter skälighet med hänsyn till den tid och de kostnader uppdraget föranlett, och oberoende av om någon affär kommit till stånd eller ej. Det gängse fastighetsmäklaruppdraget däremot ersätts normalt med provision utan hänsyn till arbetsinsatsens omfattning — en förutsättning för ersättning är dock att förmedlingen lett till avtal mellan parterna. Har så inte skett utgår inte någon ersättning. Fastighetsmäklaruppdraget brukar definieras som ett provisionsuppdrag.

En annan typ av mäklaruppdrag är *ensamrättsuppdraget.* Ett sådant uppdrag är ett ömsesidigt förpliktande avtal som, om det bryts i förtid av uppdragsgivaren, medför kännbara rättsverkningar för denne. Det typiska för ensamrättsuppdraget är att uppdragsgivaren gentemot

mäklaren förbundit sig att låta denne ensam arbeta med fastighetens försäljning, vanligen under viss begränsad tid. Skulle uppdragsgivaren själv eller genom annans förmedling sälja fastigheten inom ensamrättsuppdragets giltighetstid, kan han drabbas av skadeståndsansvar gentemot mäklaren.

Det är relativt vanligt förekommande att mäklaruppdrag utan ensamrätt lämnas till flera mäklare. De sålunda anlitade mäklarna får då konkurrera med varandra och i regel har endast den av dem som medverkat till att avtal slutits rätt att erhålla provision. Det är den enskilde mäklaren som har att styrka att han bistått med sådan medverkan som är erforderlig för provisionsrätt. Bevisbördan omfattar naturligtvis också att uppdrag fastiskt lämnats. Om det blir tvist om vem som skall ha provision, kan uppdragsgivaren sätta ned provisionsbeloppet i allmänt förvar och därigenom låta de anlitade mäklarna själva tvista om provisionen.

Krav på skriftlig form för uppdraget är alltså i normalfallet inte av särskilt värde, när det gäller provisionsuppdragen. I de flesta fall framstår det som viktigast att medverkan skett, även om själva förekomsten av ett uppdrag också måste vara för handen för att grunda provisionsrätt. För att kunna styrka medverkan är ett skriftlighetskrav för uppdragsavtal av underordnad betydelse. Annorlunda förhåller det sig dock med ensamrättsuppdragen. Rätt till ersättning vid sådana uppdrag kan under vissa förutsättningar tillkomma mäklaren, även om han inte medverkat till försäljningen. Eftersom bevisbördan för uppdragsavtalets innehåll är placerad på mäklaren ligger det i hans intresse att se till att genom skriftligt avtal eller på annat sätt säkra bevisningen härom. Med hänsyn till att mäklaren bör vara kapabel att tillvarata sin rätt, behövs således inte någon bestämmelse om skriftlig form. I konsumentförhållanden bör dock finnas en sådan bestämmelse, av skäl som närmare redovisas i det följande.

8.3.2 Uppdragets ingående

I svensk rätt gäller som en huvudregel att ett avtal har samma rättsverkan antingen det ingås skriftligt eller muntligt. Från denna regel finns vissa undantag. Så har t.ex. lagstiftaren uppställt formkrav vid köp av fast egendom. Sådant köpeavtal skall för att vara rättsligt bindande upprättas i skriftlig form. När det gäller mäklaruppdrag finns inte några formkrav för avtalets ingående. Enligt vad kommittén erfarit förekommer såväl muntliga som skriftliga uppdragsavtal i fastighetsmäklarbranschen. Om mäklaruppdragen upprättas skriftligt eller i vart fall bekräftas i skriftlig form undviker man ovisshet om huruvida ett mäklaruppdrag består och motverkar överraskande anspråk på mäklarprovision. Kommittén anser emellertid att det skulle föra för långt att ogiltigförklara eller i näringsrättslig väg införa sanktioner mot varje mäklaruppdrag, som inte upprättats i skriftlig form. Eftersom mäklaren har bevisbördan för uppdragets innehåll, torde denne vanligen i sitt eget intresse eftersträva att uppdragsvillkoren regleras (bekräftas) i skriftlig form. För detta ändamål har f.ö. olika

mäklarföretag och mäklarorganisationer utarbetat särskilda formulär och blanketter som numera används i stor omfattning, se *bilaga 7.*

I fråga om de s.k. ensamrättsuppdragen vill kommittén anlägga ett annat synsätt och betrakta kravet på skriftlig form som väsentligt mera påkallat. Anledningen härtill är att rätten till ersättning vid dessa mäklaruppdrag inte nödvändigtvis förutsätter att mäklaren medverkat till uppkomsten av avtalet mellan säljare och köpare. Mäklaren kan bli provisionsberättigad om uppdragsgivaren säljer förmedlingsobjektet själv eller genom annan mäklare. För att i vart fall en uppdragsgivare som är konsument inte alltför lättvindigt skall bli bunden av så ingripande rättsverkningar av ett mäklaruppdrag, är det enligt kommitténs mening befogat att i konsumentförhållande ställa kravet att ensamrättsöverenskommelsen träffas i skriftlig form. I situationer där uppdragsgivaren inte är en konsument får det däremot ankomma på uppdragsgivare och mäklare att överenskomma om ensamrättsuppdraget skall ges skriftligt eller inte.

8.3.3 Uppdragets varaktighet

Av redogörelsen i avsnitt 5.2.3 framgår, att fastighetsmäklaruppdragen för närvarande vanligen lämnas till en eller flera mäklare som provisionsuppdrag utan tidsbegränsning och utan ensamrätt.

Småhuskommittén har inte funnit anledning att föreslå begränsningar i dessa uppdrags varaktighet. Leder nämligen uppdraget till avtal med den anvisade medkontrahenten, fullgörs och avslutas uppdraget därmed. I annat fall fortsätter uppdraget tillsvidare att gälla, vilket i sak inte behöver medföra negativa konsekvenser för uppdragsgivaren. Även om han har anlitat flera mäklare för försäljningen behöver han endast utge provision till den som medverkat till försäljningen. För att undanröja eventuell ovisshet om uppdraget består, kan uppdragsgivaren återkalla uppdraget. Om detta sker innan anvisning hunnit lämnas, behöver uppdragsgivaren inte betala någon provision. Vidare kan, om anvisning skett, ett långt upphåll ha försvagat orsakssambandet mellan mäklarens verksamhet och det ingångna avtalet i så hög grad att mäklaren inte längre har någon rätt till provision. Kommittén anser att de eventuella problem som kan uppkomma i sådana situationer bör lösas genom en bedömning av orsakssambandet i det enskilda fallet hellre än genom regler om tidsbegränsning av uppdraget.

När det däremot gäller sådana sysslomannauppgifter, som fastighetsmäklare åtar sig inom ramen för sin mäklarverksamhet och som skall ersättas enligt andra grunder än vad som gäller vid provisionsuppdrag, skulle det möjligen kunna finnas anledning att söka begränsa giltighetstiden. Sådana uppdrag torde mestadels ersättas efter den tid och de kostnader som mäklaren lagt ned på uppdraget och oberoende av om någon affär kommer till stånd. Skulle, på grund av uppdragsgivarens bristande insikter om möjligheten att avbryta och återkalla uppdraget, detta bestå under längre tid än nödvändigt, medför ju detta för uppdragsgivaren att han blir skyldig att betala för använd tid,

även om han haft anledning att söka få uppdraget att upphöra vid en tidigare tidpunkt. Med hänsyn härtill skulle det kunna vara rimligt att uppdragets varaktighet begränsades. Särskilt angeläget skulle det i så fall vara i konsumentförhållanden, eftersom konsumenten inte sällan har bristfälliga insikter om hur han lämpligen bör förfara. I konsumentens intresse kunde det därför övervägas att genom en tvingande lagregel föreskriva att uppdraget bör gälla under en viss längsta tid. Det är nämligen kommitténs principiella uppfattning, att en tidsbegränsning i allmänhet gagnar den enskilde konsumenten bättre än en uppsägningsrätt. Att säga upp överenskommelsen med mäklaren kräver ju en viss aktivitet från konsumentens sida. Kommittén har emellertid av flera orsaker valt att inte heller begränsa varaktigheten av uppdrag som innebär att fastighetsmäklaren åtar sig att utföra åtgärder mot ersättning beräknad efter den tid och de kostnader mäklaren lagt ned på utförandet av åtgärderna i fråga. Det får nämligen här liksom i andra liknande uppdragssammanhang förutsättas att den uppdragsgivare som väljer denna ersättningsform inser konsekvenserna i ersättningshänseende, om sysslomannen får arbeta utan tidsbegränsning.

För ensamrättsuppdragen finns det emellertid enligt kommitténs mening anledning att för vissa situationer föreskriva en begränsad giltighetstid. Med hänsyn till de inskränkningar i återkallelserätten och möjligheterna att fritt anlita flera mäklare som uppdragsgivaren underkastar sig vid dessa uppdrag, är det angeläget att ovisshet inte råder om åtagandets natur härvidlag och att åtagandet inte blir för betungande för uppdragsgivaren genom att han inte kan frigöra sig från det. Å andra sidan får med hänsyn till mäklarens särskilda arbetsplikt vid ensamrättsuppdragens utförande tiden för dessa inte inskränkas alltför kraftigt. Skulle så ske, skulle det medföra att man ställde alltför stora krav på mäklaren. Han skulle vara skyldig att lägga ned tid och kostnader på uppdraget samtidigt som dess varaktighet begränsades så kraftigt att det skulle vara mycket svårt för honom att få till stånd ett avtal inom denna tid. Från denna omständighet bör inte bortses, trots att ensamrättsmäklaren i normalfallet har rätt till ersättning även om avtalet kommer till stånd på annat sätt än genom hans förmedling, bara det sker inom ensamrättens giltighetstid. Syftet med ensamrätten är dock inte i första hand att mäklaren under en viss tid skall vara garanterad ersättning. I stället är det primära, att ensammäklaren utan konkurrens med andra mäklare så effektivt som möjligt skall kunna arbeta för att åstadkomma det önskade avtalet mellan uppdragsgivaren och en anvisad avtalspart.

Kommittén har stannat för att *varaktigheten för ensamrättsuppdrag i konsumentförhållanden* (jfr avsnitt 5.2.3) bör begränsas till högst två månader åt gången. För att undanröja ovisshet om uppdragets natur föreslås som tidigare nämnts att ensamrättsuppdraget skall vara skriftligt. Dessutom föreslås att dessa bestämmelser inte skall kunna frångås till konsumentens nackdel. Skulle ensamrättsöverenskommelsen vara träffad för längre tid än två månader är ensamrättsklausulen att anse som ogiltig för den tid som överstiger två månader. Själva mäklaruppdraget upphör däremot i regel inte att gälla.

Ensamrättsklausulen är nämligen att betrakta som en komplettering till det vanliga mäklaruppdraget. Klausulen syftar till att säkerställa att mäklaren skall kunna lägga ned särskilt arbete på ett uppdrag och samtidigt vara tillförsäkrad ersättning om förmedlingsobjektet säljs inom den för ensamrättens bestånd överenskomna tiden. Ensamrätten kan emellertid som nyss sagts förlängas för två månader i sänder. Sker inte det och återkallas inte heller uppdraget, har mäklaren möjlighet att arbeta vidare under de provisionsförutsättningar som gäller för gängse provisionsuppdrag.

Med *konsumentförhållande* avses i nyss angivet sammanhang ett avtalsförhållande mellan en fastighetsmäklare som är näringsidkare och en uppdragsgivare som är konsument och därvid huvudsakligen för enskilt bruk använder sig av mäklarens tjänster. I begreppen näringsidkare och konsument skall läggas samma innebörd som i exempelvis varumärkeslagen, konsumentköplagen och konsumentförsäkringslagen. Som konsumentförhållanden är i första hand att betrakta situationer, i vilka säljaren överlåter en fastighet som använts för hans eller hans familjs eller andra närståendes personliga boende. På liknande sätt föreligger ett konsumentförhållande mellan mäklaren och köparen, om denne avser att använda den inköpta fastigheten för angivet ändamål ("huvudsakligen för enskilt bruk" i 1 kap. 4 § första stycket). Säljare och köpare kan vara yrkesverksamma som näringsidkare men ändock i förhållande till mäklaren och enligt fastighetsförmedlingslagen vara att anse som konsumenter.

För det fall att förmedlingsobjektet utgörs av ett fritidshus eller av ett en- eller tvåfamiljshus för permanent boende föreslås i andra stycket av nyssnämnda paragraf, att förmedlingobjektet alltid skall anses avsett huvudsakligen för enskilt bruk.

För ensamrättsuppdrag utanför konsumentrelationer har, som tidigare framgått, kommittén inte funnit det nödvändigt att föreslå några begränsningar i tidshänseende. Är båda parterna i ett uppdragsförhållande näringsidkare får det förutsättas, att uppdragsgivaren inser konsekvenserna av ett längre ensamrättsuppdrag. En sådan uppdragsgivare har i regel större kunskaper och möjligheter att med mäklaren närmare förhandla om villkoren än vad den enskilde konsumenten har. Det finns också skäl att utgå ifrån, att mäklaruppdrag i näringsidkarrelationer ofta avser t.ex. industri- eller hyresfastigheter, vilka kräver längre tid för avyttring än vad det ordinära småhuset vanligen gör.

Om uppdragsgivaren är näringsidkare, står det alltså enligt huvudregeln parterna fritt att avtala om ensamrättsuppdragets varaktighet. Det kan dock inte uteslutas, att en med näringsidkare jämställd uppdragsgivare undantagsvis kan inta en ställning i förhållande till mäklaren som är likartad med konsumentens. Som exempel härpå kan nämnas småföretagare och lantbrukare. För vissa sådana situationer kan jämkningsbestämmelserna i 36 § avtalslagen tillgripas. För bedömningen av om så kan ske måste hänsyn tas till omständigheterna i det enskilda fallet.

8.3.4 Uppdragets återkallande

Som tidigare påpekats föreligger ofta inte något behov av att återkalla ett fastighetsmäklaruppdrag antingen det är tidsobestämt eller gäller för viss tid. Så länge det inte är förenat med ensamrätt för mäklaren, behöver uppdragsgivaren inte betala ersättning till mäklaren, i annat fall än då denne medverkat till en försäljning, varvid uppdraget i enlighet med sitt syfte fullbordas och upphör. Vidare kan mäklaruppdraget förfalla utan särskild åtgärd från uppdragsgivarens eller mäklarens sida, om förmedlingsobjektet säljs genom medverkan av annan mäklare eller av uppdragsgivaren själv.

Oavsett behovet av en återkallelserätt, kan det konstateras att det gängse fastighetsmäklaruppdraget kan återkallas från uppdragsgivarens sida. Sker det innan mäklaren ännu anvisat någon medkontrahent, blir uppdragsgivaren inte på något sätt ersättningsskyldig. Sker återkallelsen sedan mäklaren anvisat en medkontrahent, blir uppdragsgivaren som regel skyldig att utge provision, om han ingår avtal med den anvisade medkontrahenten men annars inte. Och även om uppdragsgivaren skulle ingå avtal med en anvisad medkontrahent, kan situationen i undantagsfall vara sådan att provision inte skall utgå, t.ex. genom att orsakssambandet mellan anvisning och avtal är för svagt på grund av den tid som hunnit förflyta efter anvisningen eller genom att det slutliga avtalet träffats på villkor som på ett avgörande sätt skiljer sig från dem som var aktuella när mäklaren ledde förhandlingar mellan uppdragsgivaren och den anvisade medkontrahenten men inte kunde föra förhandlingarna till avslut mellan dem. Sådana situationer har beskrivits i avsnitt 5.5.2.

Ett ensamrättsuppdrag är såsom beskrivits i avsnitt 5.2.1 ett ömsesidigt förpliktande avtal som innebär att den ensamberättigade mäklaren på grund av uppdragsgivarens avtalsbrott får en skadeståndsrätt mot denne. En uppdragsgivare som lämnat ett ensamrättsuppdrag kan inte göra gällande att det slutligen ingångna avtalet saknar orsakssamband med mäklarens åtgärder eller att det ingångna avtalet är ett helt annat avtal än som åsyftades när uppdraget lämnades. - Vanligen kan mäklaren påfordra skadestånd motsvarande den utfästa provisionen.

Emellertid gäller för ensamrättsöverenskommelser vid fastighetsmäklaruppdrag samma principer som för rätten till hävning på kontraktsrättens område i övrigt, nämligen att rätten att bryta avtalet förutsätter att motparten skall ha begått ett kontraktsbrott som inte är av ringa betydelse.

En fastighetsmäklares kontraktsbrott kan bestå i att han inte uppfyller sina skyldigheter enligt uppdraget och därigenom är försumlig.

Småhusköpkommittén har inte ansett det nödvändigt att i lagtexten ta in eller exemplifiera denna allmänna regel. Det får överlämnas till rättspraxis att avgöra i vilka situationer en fastighetsmäklares försummelse är av den art att den ger uppdragsgivaren rätt att återkalla uppdraget. Däremot har kommittén funnit det vara angeläget att i lagtexten (2 kap. 3 §) ange att uppdragsgivaren drabbas av skadeståndspåföljd, om han återkallar eller på annat sätt bryter ett ensamrättsuppdrag utan giltig anledning.

Den danske fastighetsmäklaren har en provisionsrätt om uppdragsgivaren bryter ensamrättsavtalet och detta har ingåtts för en tid av högst sex månader (DBkg § 7 stk 1) och eljest en skadeståndsrätt. Rätt till skadestånd uppkommer dock inte, om uppdragsgivaren själv säljer sin fastighet. Den finska mäklarlagstiftningen har inte någon särskild bestämmelse om ensamrättsuppdrag. Enligt allmänna rättsgrundsatser anses emellertid mäklaren ha rätt till skadestånd, om han bryter ensamrättsavtalet genom anlitande av annan mäklare. Däremot anses det inte med nödvändighet följa av en allmänt hållen ensamrättsklausul, att uppdragsgivaren blir skadeståndsskyldig om han själv säljer förmedlingsobjektet. Det är för att undgå dessa problem kring skadeståndsrätt och skadeståndsberäkning som de finska fastighetsmäklarna tillgripit systemet med standardformulär, i vilka mäklarens krav på ersättning vid brott mot ensamrättsavtalet betecknas som en provisionsfordran (se avsnitt 5.5.6).

I svensk rättspraxis har brott mot ensamrättsavtalet ansetts ge mäklaren rätt till avtalad provision såväl om försäljning skett genom annan mäklare som om försäljning skett genom uppdragsgivarens egna åtgärder. Fastighetsmäklaren anses genom ensamrättsavtalet ha fått en ensamförsäljningsrätt och inte bara en ensamförmedlingsrätt. Någon diskussion om mäklarens möjligheter att sälja fastigheten, om uppdragsgivaren inte brutit ensamrättsöverenskommelsen, synes inte ha förts i de i avsnitt 5.2.1 angivna rättsfallen och inte heller har åberopats någon särskild bevisning om mäklarens förlust med anledning av avtalsbrottet. I svensk rättspraxis synes helt ha accepterats att mäklaren vid uppdragsgivarens brott mot ensamrättsklausulen har rätt till avtalad provision. Enligt småhusköpkommitténs bedömning bör uppdragsgivarens åsidosättande av en ensamrättsöverenskommelse medföra skadeståndsskyldighet för uppdragsgivaren. Kommitténs synsätt härvidlag har kommit till uttryck i 2 kap. 3 § i förslaget till fastighetsförmedlingslag, där det sägs att om uppdragsgivaren bryter ensamrättsavtalet utan giltig grund för detta, är han skyldig att ersätta fastighetsmäklaren dennes skada.

Giltig anledning för återkallelse eller hävning kan som tidigare nämnts vara att mäklaren allmänt sett eller i enskildheter varit försumlig vid uppdragets utförande. Är försummelsen ringa, bör uppdragsgivaren inte ha rätt att återkalla eller bryta ensamrättsöverenskommelsen. För att undgå skadeståndsskyldighet bör uppdragsgivaren således kunna visa, att mäklaren på ett väsentligt sätt försummat sina åligganden enligt uppdraget. Det kan gälla åsidosättande av den mäklarens arbetsplikt som kännetecknar just ensamrättsuppdraget eller underlåtenhet att fullgöra informationsskyldigheten mot säljare och köpare. I det enskilda fallet kan mäklaren ha åtagit sig särskilda för pliktelser, t.ex. att annonsera ut eller visa ett förmedlingsobjekt inom viss bestämd tid. Underlåter mäklaren att uppfylla sådana särskilda åtaganden, som är av väsentlig betydelse för uppdragsgivaren, kan detta vara giltig orsak för denne att bryta ensamrättsavtalet.

Småhusköpkommittén har inte ansett det erforderligt att ge exempel på andra fall där brott mot ensamrättsavtalet kan accepteras.

Sammanfattningsvis kan sägas att brott mot ensamrättsavtal naturligen kommer att kunna godtas i väsentliga fall av underlåtenhet från mäklarens sida att uppfylla sin arbetsplikt eller informationsskyldighet eller i fall då mäklaren genom någon åtgärd rubbat det förtroendeförhållande som måste råda mellan uppdragsgivare och mäklare.

För att mäklaren skall anses vara berättigad till skadestånd vid brott mot ensamrättsöverenskommelsen borde egentligen först och främst krävas bevisning av mäklaren, att han hade kunnat sälja fastigheten inom den angivna tiden för ensamrättsuppdragets bestånd, eller i vart fall skulle ha kunnat anvisa en medkontrahent med vilken uppdragsgivaren sedan kunde ha slutit avtal. Småhusköpkommittén anser emellertid inte att fastighetsmäklaren i normalfallet bör åläggas att bevisa att han under ensamrättsuppdragets bestånd skulle ha lyckats sälja fastigheten eller anvisa en medkontrahent. Detta får i allmänhet anses vara svårt att föra tillfredsställande bevisning om. Kommittén anser därför att man vid skadebedömningen vid en normal marknadssituation får utgå från som antagligt, att mäklaren åtminstone skulle ha lyckats anvisa godtagbar spekulant. — Däremot bör det åligga mäklaren att visa storleken av den skada han lidit genom att uppdragsgivaren brutit ensamrättsöverenskommelsen. Beviskravet får dock inte inte heller här ställas för högt. I många fall kommer skadeståndsbeloppet sannolikt även med den av kommittén föreslagna bestämmelsen att uppgå till ett belopp motsvarande den utfästa provisionen. De situationer då det blir aktuellt att sätta skadeståndet lägre än provisionen torde främst vara, när ensamrättsavtalet bryts på ett så tidigt stadium eller vid ett läge i övrigt att mäklaren inte hunnit vidta nämnvärt kostnadskrävande dispositioner eller arbetsinsatser på grund av uppdraget.

Har mäklaren varit försumlig men inte i så hög grad att uppdragsgivaren har rätt att häva ensamrättsöverenskommelsen i förtid, kan denna omständighet tillmätas betydelse, om uppdragsgivaren ändock bryter överenskommelsen och det blir aktuellt att fastställa ett skadeståndsbelopp. Detta bör då kunna jämkas.

8.4 *Fastighetsmäklaruppdragets utförande*

8.4.1 Allmänna skyldigheter

Som en allmän regel bör gälla att mäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och därvid iaktta god fastighetsmäklarsed (omsorgsplikt). Mäklaren skall vidare bistå både köpare och säljare med erforderliga råd och upplysningar och så långt möjligt söka tillgodose båda parters berättigade intressen.

Den omsorgsplikt som sålunda åläggs mäklaren kan vara att bedöma på skilda sätt beroende på det konkreta uppdragets innehåll. För ett normalt förmedlingsuppdrag förutsätts i princip att mäklaren skall iaktta den omsorg och de plikter i övrigt som en mäklare i allmänhet skulle ha visat. Detta innebär, att köpare och säljare har rätt att utgå ifrån att mäklaren vid sådana uppdrag skall uppfylla alla de förpliktelser av

olika slag som antingen direkt utsäges eller i allmänna ordalag framhålles i den föreslagna lagen. De senare torde få sitt närmare innehåll genom utvecklingen av god fastighetsmäklarsed.

I de fall uppdraget avviker från vad som kan anses vara gängse blir omsorgspliktens omfattning naturligtvis en annan. Har mäklaren och uppdragsgivaren exempelvis kommit överens om att uppdraget skall gå ut på enbart anvisning av medkontrahent — något som utan vidare kan godtagas i icke konsumentförhållanden — får man utgå ifrån att några andra förpliktelser inte åligger mäklaren. Är det, för att ta ett annat exempel, avtalat att själva anvisningsmomentet skall vara undantaget — i allmänhet har då säljaren själv en köpare — får de sedvanliga plikterna i övrigt anses åvila mäklaren. Skulle mäklarens uppdrag vara begränsat till en eller flera speciella frågor såsom avtalsskrivning eller uträkning av realisationsvinst och den skatt som föranleds härav får mäklarens plikter anses normalt omfatta vad som åligger en mäklare att utföra på detta eller dessa områden vid utförandet av ett sedvanligt mäklaruppdrag. När det gäller mäklarens ansvar för felaktigt eller bristfälligt utförande av olika delfrågor, kan det inte bortses ifrån att mäklarens kunskap eller möjligheter att skaffa sig kunskap beroende på omständigheterna kan vara bättre eller sämre än om det varit fråga om ett normalt och fullständigt uppdrag. Detta kan naturligtvis inverka på bedömningen av uppdragets utförande.

I omsorgsplikten bör också innefattas ett krav på tillbörlig skyndsamhet. Särskilt starkt gör sig detta krav gällande vid ensamrättsuppdragen, där det i uppdraget anses ligga en arbetsplikt. Även andra uppdrag, utan det inslag av riskavtal som finns i det vanliga provisionsavtalet, bör utföras utan onödigt dröjsmål. Exempel härpå är mäklaruppdrag där parterna avtalat om debitering efter skälighet eller annan tjänst som skall ersättas med arvode. Det kan vidare i det enskilda fallet vara uttryckligen avtalat eller underförstått mellan mäklare och uppdragsgivare, att mäklaren har att iaktta särskild skyndsamhet.

En fastighetsmäklare som brister i sin omsorgsplikt bör självfallet drabbas av någon sanktion. I första hand kan då ifrågasättas om det är skäligt att mäklaren skall få full ersättning för uppdragets utförande och om han inte bör få vidkännas prisavdrag i form av jämkning av provisionen. Felaktigt eller bristfälligt utförande av uppdraget kan också, såsom beskrivits i avsnitt 5.4, föranleda skadeståndsskyldighet för mäklaren. Skadeståndet kan avräknas mot ersättningen och därför leda till samma effekt som en nedsättning av själva arvodet så länge som skadeståndet inte överstiger ersättningen. Åsidosättande av omsorgsplikten kan också medföra en förtida uppsägningsrätt utan ersättningsskyldighet för uppdragsgivaren.

Vid utförandet av ett uppdrag bör mäklaren i övrigt kunna vägledas av vad god fastighetsmäklarsed bjuder. I detta begrepps natur ligger, att det utvecklas och förändras från tid till annan. Det är därför olämpligt att låsa fast mäklarplikterna genom att vid en bestämd tidpunkt i lag detaljreglera dessa. Kommittén har därför stannat för att ange vilka huvudsakliga skyldigheter som bör åligga fastighetsmäklare samt kompletterat dessa med vissa, mera detaljerade föreskrifter för

konsumentförhållanden i vilka fastighetsmäklarens omsorgsplikt bör sträcka sig längre än eljest. I övrigt hänvisar kommittén till god fastighetsmäklarsed. Utvecklingen av denna sker genom olika branschåtgärder, t.ex. utbildningsinsatser, rekommendationer till medlemmar, medverkan i riktlinjeöverenskommelser med konsumentverket samt genom rättspraxis och avgöranden av handelskamrarna, vilka även i fortsättningen föreslås vara antagnings- och tillsynsmyndigheter för de auktoriserade fastighetsmäklarna.

Fastighetsmäklare bör vidare ha en *allmän undersöknings- och upplysningsplikt.* Om inte annat särskilt avtalats, är det ett rimligt krav för rätten till provision att mäklaren lämnar de råd och upplysningar till parterna som dessa behöver vid den överenskommelse som skall träffas, t.ex. om överlåtelse av en fastighet. De uppgifter som mäklaren bör undersöka och delge parterna kan vara av varierande slag. Det kan vara frågor av juridisk, ekonomisk eller teknisk natur, som berör själva förmedlingsobjektet eller omständigheterna kring överlåtelsen. I det lagförslag som kommittén framlägger anges närmare de uppgifter som omfattas av undersöknings- och upplysningsskyldigheten. I vissa fall gäller undersöknings- och upplysningsskyldigheten enbart i konsumentförhållanden, där behovet av upplysningar och information kan antas vara större än annars. Att därutöver i detalj söka ange innehållet i och omfattningen av en allmän upplysningsplikt har kommittén bedömt inte vara möjligt. I stället får utvecklingen av god sed och praxis i fråga om fastighetsmäklartjänster vara avgörande.

Undersöknings- och upplysningsplikten ställer givetvis krav på aktivitet från mäklarens sida. Detta innebär dels att han skall upplysa part om vad han själv vet av betydelse i den aktuella förmedlingssituation men också om vad han fått reda på av den andra parten eller från annat håll, dels att han på egen hand skall införskaffa vissa uppgifter och dels att han — så snart omständigheterna ger anledning till detta — skall granska de uppgifter han fått från andra parten eller från annat håll, innan han vidarebefordrar dem. Naturligtvis är han inte skyldig att lämna andra uppgifter än som kan antas vara av betydelse för det blivande avtalet. Inte heller kan det åligga honom att till ena parten lämna vidare allt han fått veta av motparten t.ex. vilka bevekelsegrunder som ligger bakom avsikten att sälja eller köpa objektet. Många gånger är det en mycket grannlaga uppgift för mäklaren att avgöra vad han bör uppge eller inte uppge.

Ett annat spörsmål är i vilken utsträckning mäklaren skall anses vara skyldig att undersöka förmedlingsobjektets storlek och faktiska beskaffenhet. Kommittén anser för sin del att det inte kan komma i fråga — såvitt omständigheterna i det enskilda fallet inte ger anledning till det — att kräva att mäklaren skall göra en ingående undersökning av objektet. Det skulle nämligen föra för långt om mäklaren skulle ha en allmän skyldighet att ingripa på området för de skyldigheter som åvilar säljare och köpare enligt reglerna i jordabalken. Det kan därför som regel inte åligga mäklaren att självständigt upplysa om synliga defekter eller avvikelser i objektets skick. Däremot får det anses föreligga en skyldighet för mäklaren att upplysa säljare och köpare om deras

skyldigheter enligt jordabalken och därigenom påverka parterna att vara aktivt verksamma för att undanröja missförstånd och oklarheter angående fastighetens skick. Vidare får det anses åligga en mäklare att i både säljares och köpares intresse upplysa om väsentliga fel eller funktionsstörningar som mäklaren antingen känner till, t.ex. genom tidigare försäljningar i området, eller med den sakkunskap som måste förutsättas hos en fastighetsmäklare borde ha förstått förelåg. Underlåter mäklaren att lämna motparten upplysning om sådana förhållanden bör han anses ha försummat sin undersöknings- och upplysningsplikt och därför kunna drabbas av skadeståndskyldighet eller jämkning av ersättningen.

8.4.2 Speciella skyldigheter

En av förutsättningarna för att ett mäklaruppdrag skall kunna fullföljas är att det klarläggs vem som äger förfoga över förmedlingsobjektet. Det är också av avgörande betydelse att få vetskap om de inteckningar, servitut och andra rättigheter för annan som belastar objektet. Ofullständiga uppgifter eller oklarhet och fel i dessa hänseenden kan många gånger försena uppdragets fullföljande och eventuellt omintetgöra det. Sedan lång tid tillbaka anses det tillhöra mäklarens grundläggande skyldigheter att undersöka ägar- och inteckningsförhållandena. I första hand går mäklaren till inskrivningsmyndigheternas fastighetsböcker eller dataterminaler (inskrivningsregister) för att få de nödvändiga upplysningarna. Normalt sett bör en sådan undersökning vara tillräcklig. Ibland kan det dock inträffa komplikationer som bör föranleda ytterligare kontroll eller undersökning. Så kan mäklaren exempelvis bli tvungen att utreda den del av en fångeskedja som ännu inte blivit lagfaren.

Småhusköpkommittén föreslår att nu nämnda undersökningsplikt lagfästs och kompletteras med en skyldighet att i erforderlig utsträckning upplysa säljare och köpare om det som därvid kommer fram.

I den föreslagna fastighetsförmedlingslagen föreslås sålunda bestämmelser om mäklarens upplysnings- och undersökningsplikt beträffande äganderätts- och inteckningsförhållanden m.m. Kommittén fäster stor vikt vid att eventuella rättsliga fel därigenom kan uppmärksammas av mäklaren.

Det är emellertid inte bara förekomsten av rättsliga fel som kan inverka på om ett uppdrag skall leda till avslut. Det är också viktigt att förvissa sig om att en fastighet inte belastas av inskränkningar, som kan inverka på fastighetens värde. I lagförslaget finns därför också en föreskrift om att mäklaren skall upplysa säljare och köpare om de plan-, byggnads- och hälsovårdsbestämmelser som kan bedömas väsentligt inskränka en köpares nytta och användning av fastigheten. Det rör sig alltså om en upplysningsplikt beträffande sådana rådighetsinskränkningar, som kan följa av offentliga bestämmelser eller planer. Självfallet är mäklaren inte skyldig att i alla uppdrag kontrollera samtliga inskränkande bestämmelser. Det vore att alltför mycket betunga verksamheten och hindra uppdragets utförande inom rimlig tid.

Enligt kommitténs mening måste det föreligga ett visst krav på inskränkningens betydelse för köparen för att den skall föranleda upplysningsskyldighet för mäklaren. I lagförslaget uttrycks detta på så sätt att det gäller bestämmelser som "kan bedömas väsentligt inskränka en köpares nytta och användning av fastigheten". Detta innebär att om en mäklare vid utförandet av ett uppdrag finner att rådigheten över fastigheten är inskränkt genom t.ex. ett ny- eller ombyggnadsförbud skall han upplysa köparen om detta. Samma skyldighet åvilar mäklaren om han mot bakgrund av aktuella byggnadsplaner för området inser risken av att en väg kan komma att dras över tomten eller att fastigheten kan komma att inlösas.

Den upplysningsplikt om rättsliga fel och rådighetsinskränkningar som enligt vad nu sagts åvilar mäklaren tar sikte på själva förmedlingsobjektet och griper därför in i avtalsförhållandet mellan säljare och köpare. Den skiljer sig därvidlag från den allmänna informationsplikt som åvilar mäklaren men som ligger helt utanför avtalsförhållandet mellan säljare och köpare och som utmärks av att den åvilar mäklaren i förhållande till säljare och köpare men inte kan utkrävas av säljare och köpare enligt överlåtelseavtalet mellan dem eller enligt jordabalkens regler.

8.4.3 Särskilda bestämmelser för konsumentförhållanden

Som förut framhållits har småhusköpkommittén inte ansett det lämpligt att detaljreglera fastighetsmäklarens plikter. För några särskilda fall framstår det emellertid som befogat att närmare ange handlingsnormer för mäklarna. Kommittén tänker här i första hand på de situationer där någon av parterna i överlåtelsen är konsument. Här gör sig önskemålet om en reglering gällande med en större styrka än eljest. Av denna orsak fastslås därför till en början i den föreslagna fastighetsförmedlingslagens särskilda bestämmelser för konsumentförhållanden, att mäklaren skall lämna konsumenten uppgift om vilka förmedlingsåtgärder som kan bli nödvändiga med hänsyn till uppdragets art. Detta skall ske i samband med att konsumenten lämnar uppdraget till mäklaren. Om det gäller ett normalt provisionsuppdrag bör mäklaren redogöra — låt vara kortfattat — för de åtgärder som han tänker vidta och när han beräknar att arbetet skall kunna resultera i affär. Kanske bedömer mäklaren att objektet av olika skäl är svårsålt och att det fordrar en intensiv annonsering, eventuellt i flera olika tidningar. Sådana spörsmål bör mäklaren upplysa om och diskutera igenom med konsumenten. Om uppdragsgivaren redan har en spekulant bortfaller anvisningmomentet. Mäklaren kan då i stället koncentrera sig på de övriga åtgärder som fordras för att förmedla affären. Han bör då upplysa om vad han tänker företa sig, exempelvis i fråga om kontroll av ägandeförhållandena, fastighetens inteckningar, avtalsskrivning etc.

Om mäklaren och uppdragsgivaren kommer överens om att uppdraget skall ersättas i förhållande till den tid och de kostnader mäklaren lägger ner på uppdraget, är det av särskild vikt att mäklaren upplyser om vilka åtgärder han avser att vidta och få uppdragsgivarens

godkännande härför. Genom sådan information får en uppdragsgivare som är angelägen att hålla ner kostnaderna visst underlag för kontroll av att mäklaren är tillräckligt aktiv i sina försäljningsansträngningar och inte bara låter tiden gå.

Det är viktigt att konsumenten får klart för sig vilka åtgärder en mäklare ämnar vidta med anledning av det uppdrag han fått. Minst lika viktigt är dock att konsumenten får klart för sig vad mäklarens tjänster kommer att kosta. Enligt kommitténs lagförslag skall mäklaren upplysa om grunderna för beräkning av mäklarersättningen. En fastighetsmäklare skall sålunda alltid upplysa en uppdragsgivare som är konsument om den provision som mäklaren betingar sig om uppdraget leder till avtal. Om mäklaren är villig att utföra uppdraget mot ersättning som beräknas efter tidsåtgång eller på annat sätt efter en skälighetsbedömning i det enskilda fallet skall han lämna upplysning om detta. Genom en sådan redogörelse från mäklarens sida om ersättningsnormerna får konsumenten möjlighet att överblicka uppdragets ekonomiska konsekvenser. För att på sikt kunna bryta de stereotypa provisionstaxornas dominans är det enligt kommitténs bedömning av stor vikt att mäklarkunderna får kunskap om och kan välja de alternativ som finns i fråga om fastighetsmäklarersättning.

En mäklare som brister i sin upplysningplikt i de hänseenden som nu nämnts kan drabbas av skadeståndspåföljd, om hans försummelse resulterar i en förmögenhetsskada för uppdragsgivaren. Även utan en sådan skada för uppdragsgivaren kan mäklaren drabbas av en ekonomisk sanktion, nämligen i form av nedsättning av den ersättning han annars skulle ha fått och som mot bakgrund av hans pliktförsummelse är att anse som som oskälig.

Vid fastighetsförmedling är det för mäklarkunderna av stort värde att mäklaren tillhandahåller en fyllig och korrekt beskrivning av förmedlingsobjektet. De vanligaste förmedlingstjänsterna i konsumentförhållanden torde gälla överlåtelser av en- eller tvåfamiljshus för permanenteller fritidsboende. Konsumenterna saknar här ofta kunskap om vilka omständigheter som är mest väsentliga för köpet. Eftersom ett fastighetsköp för en konsument vanligen har mycket stor ekonomisk betydelse både vid köpetillfället och på längre sikt, anser kommittén att det finns starka skäl för att uppställa särskilda regler till skydd för konsumenten i dessa fall. I den föreslagna lagen föreskrivs därför att mäklaren i konsumentförhållanden och då förmedlingsobjektet består av en- eller tvåfamiljshus skall tillhandahålla en skriftlig objektsbeskrivning. I objektsbeskrivningen skall mäklaren lämna vissa i lagen angivna uppgifter om huset. Där så är möjligt skall anges förmedlingsobjektets benämning, taxeringsvärde och areal samt vidare husets ålder, storlek och byggnadsrätt. Utöver dessa förhållanden skall mäklaren i objektsbeskrivningen lämna upplysning i en del hänseenden som det åligger honom att informera om även utanför konsumentförhållanden. Det är här fråga om upplysningar om inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar objektet samt om plan-, byggnads- och hälsovårdsbestämmelser som kan bedömas väsentligt inskränka en köpares nytta och användning av fastigheten. Är

huset avsett som permanentbostad skall beskrivningen dessutom innehålla en beräkning av de genomsnittliga boendekostnaderna. Objektsbeskrivn ngen skall vara skriftlig.

Dessa krav kan inte anses särskilt ingripande. I stort sett är det bara fråga om att lagfästa rådande mäklarpraxis. Genom den skriftliga objektsbeskrivningen kan en spekulant och presumtiv köpare i lugn och ro tänka över uppgifterna om fastigheten. Därigenom kan missförstånd undvikas och mäklaren och säljaren behöver inte belastas med frågor om grundfakta rörande fastigheten.

Utformningen av en objektsbeskrivning måste naturligtvis komma att variera och bli beroende av förmedlingsobjektets art. I en del fall är det således naturligt att beskrivningen innehåller ytterligare uppgifter utöver de som nu har nämnts som obligatoriska i konsumentförhållande.

Uppgiften om förmedlingsobjektets benämning, — det rör sig här om den registerbeteckning som är angiven i fastighetsboken eller i inskrivningsregistret, —eller annan särskiljande benämning, t.ex. gatunummer, torde inte vålla mäklaren några större bekymmmer att ta reda på. Vanligtvis får han uppgiften från säljarens lagfartsbevis eller någon lånehandling. En anledning till att objektets benämning skall anges är att detta möjliggör för en spekulant att på egen hand göra efterforskningar hos inskrivningsmyndighet, lantmätare etc. Sålunda kan en blivande köpare vara intresserad av att få reda på vad säljaren betalt för huset när han köpte det.

Enligt kommitténs mening är det naturligt att beskrivningen innehåller uppgift om fastighetens taxeringsvärde. Genom att detta anges kan en köpare uppskatta den fastighetskatt som kommer att utgå, vilket är av betydelse inte minst vid köp av fritidshus. Är det fråga om köp av ett en- eller tvåfamiljshus för permanentboende skall, som tidigare framhållits, finnas med en boendekostnadskalkyl av vilken också skall framgå fastighetens taxeringsvärde. Har ny-, till- eller ombyggnad företagits efter det senaste ordinarie taxeringstillfället bör mäklaren också upplysa om att det gällande taxeringsvärdet av den anledningen kan komma att höjas.

Fastighetens ålder behöver inte med nödvändighet ha en självständig betydelse i överlåtelsesammanhang. Den spelar dock in bl.a. när det gäller att avgöra om ett faktiskt fel enligt jordabalkens regler är att beteckna som dolt eller får godtas såsom uttryck för fastighetens naturliga åldrande och förslitning. Kommittén är medveten om att en exakt angivelse av byggnaders ålder ibland inte går att åstadkomma. En ungefärlig angivelse får då godtas.

När det i den föreslagna bestämmelsen talas om att arealen skall anges menas fastighetens — inte byggnadens —- totalyta. Med husets storlek avses den på fastigheten befintliga byggnadens yta. Det är lämpligt att mäklaren följer den sedvanliga nomenklaturen vid ytangivelse. Spekulanten bör få klart för sig skillnaden mellan begrepp som t.ex. byggnadsyta och bostads- eller lägenhetsyta om sådana begrepp användes. Normalt bör det dock vara tillräckligt att bostadsytan anges. En ytterligare upplysning av värde är i de flesta fall en angivelse av antalet rum.

Vad slutligen angår uppgiften om objektets byggnadssätt avser kommittén inte att mäklaren skall tillhandahålla en byggnadsteknisk beskrivning. Det bör vanligen räcka med en mera allmänt hållen beskrivning, i vilken anges vissa karaktäristiska drag i fastighetens byggnad och övriga utformning. I beskrivningen bör sålunda uppgift lämnas om t.ex. om byggnadens grundförhållanden, väggarnas stomme och ytbeklädnad, bjälklagskonstruktion, takbeklädnad, uppvärmnings- och VVS-förhållanden m.m.

Om förmedlingsobjektet är avsett som permanentbostad och förvärvaren är en konsument åligger det mäklaren enligt kommitténs förslag att samtidigt med objektsbeskrivningen upprätta en boendekostnadskalkyl, dvs. en genomsnittlig beräkning av boendekostnaderna. Anledningen till denna bestämmelse är att det inte bara är priset på objektet som är vägledande för konsumenten. För köparen är det av största vikt att kunna göra en noggrann bedömning av de framtida boendekostnaderna. I boendekostnadskalkylen bör tas med alla kostnader som är av någon betydelse. Den bör vara omsorgsfullt utförd och grunda sig på en realistisk bedömning av gällande kostnadsläge. Kalkylen skall således uppta såväl kapitalkostnader som de genomsnittliga driftskostnaderna för boendet. De senare bör grunda sig på det aktuella kostnadsläget. Vet man att ändringar kommer att ske, bör hänsyn tas till detta. När det gäller förbrukningens omfattning, t.ex. av olja, vatten och el, torde mäklaren i normalfallet kunna utgå från de uppgifter säljaren lämnar. Liksom beträffande andra uppgifter från säljaren åligger det mäklaren att inte okritiskt vidarebefordra dem till köparen. Till de normala driftskostnaderna hänförs kostnader för värme, vatten, avlopp, sotning, sophämtning och försäkring. I fråga om kapitalkostnaderna bör såväl amorterings- som räntebelopp anges. En upplysning om lånetidens längd och gällande ränta bör också lämnas. Kalkylen bör vidare innehålla en uppgift om de skattemässiga effekterna. Fastighetsskatt och skattelindring till följd av möjligheterna till ränteavdrag skall således uppges. Det skall också framgå efter vilken marginalskattesats uträkningen har gjorts.

Småhusköpkommittén anser inte att det finns skäl att föreskriva skyldighet för mäklaren att göra upp en motsvarande boendekostnadskalkyl vid förmedling av fritidshus. Inget hindrar emellertid att mäklaren — såsom inte sällan sker redan nu — i tillämpliga delar använder samma förfarande i fråga om objekt för fritidsboende. Många gånger kan det emellertid vara vanskligt att göra en skattemässig kalkyl beträffande ett fritidshus. I regel är räntorna inte avdragsgilla vid den kommunala taxeringen, eftersom köparens hemortskommun vanligtvis inte är densamma som den där fritidshuset är beläget. Vid inköp av hus för fritidsboende riskerar inte förvärvaren på samma sätt som vid köp av ett hus för permanentboende att sätta hela sin privatekonomi på spel. Även av den anledningen synes det mindre påkallat att i lag föreskriva att mäklaren skall tillhandahålla en ingående boendekostnadskalkyl, när det gäller fritidshus.

De uppgifter som skall ingå i objektsbeskrivningen kan mäklaren i regel få från säljaren. Om omständigheterna inte ger honom anledning

att misstänka att de är felaktiga, bör han ha rätt att lita på att de är korrekta.

Enligt vad som sagts tidigare förutsätter förmedlingsuppdraget aktivitet från mäklarens sida vid uppdragets fullgörande. I konsumentförhållanden är det enligt kommitténs mening särskilt viktigt att mäklaren är aktivt verksam. Vid ett sådant mäklaruppdrag är mäklaren många gånger den ende som har nödvändiga insikter om vilka åtgärder som måste vidtas och vilka frågor som måste lösas i samband med överlåtelsen. Mäklaren framstår med andra ord som en sakkunnig som både säljare och köpare skall kunna förlita sig på. Det måste därför enligt kommitténs uppfattning begäras av mäklaren att han verkar för att parterna träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Något krav på att de överenskommelser som säljare och köpare sålunda kommer fram till skall ingås skriftligen uppställs inte. Oftast är det dock lämpligt att ta in överenskommelserna i ett köpekontrakt. Ett rätt utförande av den plikt som kommitténs förslag här ålägger mäklaren kan bidra till att förebygga framtida tvister mellan parterna i överlåtelsen.

Det är av största vikt att en fastighetsmäklare i sin verksamhet för att åstadkomma avtal mellan säljare och köpare uppträder som en fri och obunden mellanman. Detta innebär, för att ta ett praktiskt exempel, att om en säljare önskar friskriva sig från ansvar för s.k. dolda fel, bör mäklaren upplysa om hur man i lagstiftning och rättspraxis ser på sådana friskrivningsklausuler. Därefter bör mäklaren framför allt för köparen klargöra vad en sådan klausul kan innebära för honom, om ett dolt fel senare skulle framkomma i fastigheten. Något krav på en mer djupgående juridisk genomgång är det naturligtvis inte fråga om. Mäklaren kan nöja sig med en relativt kortfattad framställning. Det viktiga är att parterna får en klar uppfattning om vad klausulen kan ha för konsekvenser i framtiden. Mäklarens handlingsplikt i nu berört hänseende följer av regeln om att han skall iaktta god fastighetsmäklarsed, vilket innebär att mäklaren skall bistå både säljare och köpare med erforderliga råd och upplysningar och så långt möjligt söka tillgodose båda parters berättigade intressen.

Under den handlingsregel som nyss beskrivits ryms naturligtvis många olika åtgärder. Som ett ytterligare exempel kan nämnas att mäklaren bör vara uppmärksam på om någon av parterna rimligen bör villkora köpet. I sådana fall bör mäklaren klargöra konsekvenserna av villkoret och se till att detta blir tydligt formulerat i kontraktshandlingarna. Ett inte helt ovanligt villkor kan t.ex. gå ut på att köpet inte skall vara bindande, förrän köparen i sin tur fått sin fastighet såld. Ibland kan det inträffa att köpet görs beroende av att lån på vissa villkor beviljas köparen. Det kan också förekomma att säljaren vid sitt köp förbundit sig att se till att ett visst villkor tas med i kontraktet med en ny köpare.

I förhållandet till mäklaren anses vanligen både säljare och köpare som konsumenter. Därför är det naturligt att kräva, att mäklaren hjälper dem med att upprätta de avtalshandlingar som behövs för överlåtelsen. Mäklaren som har kunskap och vana vid upprättandet av sådana

handlingar bör bistå parterna med detta. Så sker också i de allra flesta fall redan idag. Kommittén har i sitt lagförslag tagit in en bestämmelse härom. Regeln är inte tvingande. Vill parterna själva upprätta handlingarna har de möjlighet att göra det. Till de handlingar som är erforderliga för avtalet mellan säljare och köpare räknas främst köpekontrakt och köpebrev men också likvidavräkning och reverser, i den mån köpeskillingen helt eller delvis skall betalas genom att säljaren lämnar köparen ett lån (säljarrevers). De handlingar som nu nämnts är de som är vanligast förekommande men även andra överlåtelsehandlingar förekommer.

8.5 *Fastighetsmäklarens skadeståndsansvar*

8.5.1 Allmänt

Genom 1970 års jordabalkslagstiftning, "nya jordabalken", infördes vid fastighetsköp ett kraftigt skärpt ansvar för säljaren både såvitt avser faktiska fel (JB 4:19) och vissa rättsliga fel, såsom rådighetsfel (JB 4:18). Tidigare svarade säljaren — bortsett från fall av svikligt förledande eller beteenden i strid mot tro och heder — bara för vad han utfäst om fastighetens beskaffenhet i köpehandlingarna. Köparen kunde inte utan att åberopa en sådan utfästelse framställa felanspråk mot säljaren genom krav på hävning, prisnedsättning eller skadestånd. Köparen hade undersökningsplikt och bar dessutom risken av att det fanns ett dolt fel i fastigheten. Något säljaransvar grundat på att säljaren borde ha haft kännedom om ett fel och upplyst köparen om det (s.k. culpa in contrahendo) fanns inte. Att säljaren lämnat oriktiga uppgifter om fastigheten behövde inte tillmätas någon betydelse, så länge säljarens beteende inte var att betrakta som svek- eller utfästelsefall. Köparen kunde inte heller kräva att fastigheten inte avvek från vad som var normalt för fastigheter av den typen (abstrakt fel) eller göra gällande att han haft fog för att förutsätta en viss egenskap hos fastigheten, som den sedan visat sig sakna (konkret eller individuellt fel). — Se till det sagda Karlgren Felansvaret s. 7 ff, där Karlgren hävdar, att rättstillämpningen var ganska klar och konsekvent och rätt väl tillgodosåg de hänsyn som låg till grund för formkravet vid fastighetsköp, nämligen inte att skapa bevis endast om köpeavtalets tillkomst utan även om dess innehåll. Formkravet var, menade Karlgren, till gagn för såväl kontrahenterna som tredje man, även om det ibland kunde leda till materiellt stötande konsekvenser. — Genom införandet framförallt av reglerna i JB 4:19 om säljarens felansvar för avvikelse från utfästelse och från vad som kan anses utfäst och från vad köparen eljest med hänsyn till omständigheterna haft anledning räkna med vid köpet, frångicks sålunda kravet på iakttagande av viss form för köpeavtalets innehåll, oaktat fastighetsköpet fortfarande i de hänseenden som anges i 4 kap. 1 och 3 §§ JB är ett formavtal. Enligt förarbetena till JB 4:19 kan säljaren, bortsett från utfästelsefallen, bli ansvarig i hävningsoch prisminskningshänseende, om köparens oriktiga förutsättning om fastighetens egenskaper har stöd i vad som "avhandlats", "förekommit" eller "berörts" vid köpet. Uppgifter, uttalanden och även

"uppträdande" från säljarens sida kan sålunda — under förutsättning att de föranlett köparen att sluta avtalet — jämställas med utfästelser och föranleda prisminskning eller hävning samt skadestånd. (Se om dessa s.k. enuntiationer Karlgren, Felansvaret s. 27 ff och i SvJT 1970 s. 126 ff.) Prisminskning eller hävning kan också föranledas av att fastigheten (väsentligt) avviker från normal standard (abstrakt fel) eller är behäftat med ett individuellt fel (konkret fel) som grundar sig på köparens oriktiga föreställning om fastighetens egenskaper. Säljaren kan i sistnämnda två fall ha förhållit sig helt passiv och ändock drabbas av prisminskning eller hävning.

Genom de nu beskrivna reglerna om fastighetsköp i nya jordabalken synes ett nytt läge ha inträtt även för fastighetsmäklarnas del. Från att tidigare ha haft i huvudsak endast köpehandlingens formella innehåll att falla tillbaka på för bestämmande av felansvaret, kan nu en mängd skiftande omständigheter vara bestämmande för vad köparen haft anledning räkna med rörande fastighetens egenskaper. Inte endast säljarens ord och åtgärder utan även mäklarens uppgifter, uttalanden och uppträdande ingår nu i den "verklighetsbild" som köparen med visst fog anser sig kunna grunda sina uppfattningar och ställningstaganden på. Säljaren å sin sida har att räkna med att mäklarens agerande i här angivet hänseende kan verka bestämmande på köparens handlande. — Det förefaller mot denna bakgrund naturligt, att rättspraxis såsom den redovisas bl.a. i Beckmans artikel i SvJT år 1970 (jfr även Göran Blixt: Om avtal genom mäklare, uppsats i tillämpade studier, sept. 1965, s. 54 ff.) huvudsakligen omfattar tvister om rätt till provision och i mycket liten utsträckning uppvisar tvister om vad som ålegat mäklaren i civilrättligt hänseende i övrigt, t.ex. i vilken mån hans handlande eller underlåtna handlande påverkat rättsförhållandet mellan säljare och köpare. Det förefaller emellertid som om domstolsfall av det senare slaget blivit mera vanliga under senare år, se rättsfallsbilagan.

Vid utarbetandet av förslaget till fastighetsförmedlingslag har småhusköpkommittén ansett, att det självfallet bör innefatta en regel om skadeståndsskyldighet. En mäklare som åsidosätter sina förpliktelser vid uppdragets utförande skall alltså under vissa förutsättningar kunna drabbas av skadeståndsskyldighet. För att rätt till skadestånd skall föreligga förutsätts det i den föreslagna lagen, att åsidosättandet av förpliktelserna skall ha skett uppsåtligen eller av oaktsamhet vid utförandet av uppdraget samt att säljaren eller köparen eller eventuellt båda dessa parter därigenom har orsakats skada. Detta innebär att inte vilken felaktig uppgift eller underlåtenhet som helst leder till skadeståndsskyldighet för mäklaren. Det krävs alltså att mäklaren förfarit uppsåtligt eller oaktsamt. Med skada avses ekonomisk skada.

8.5.2 Ansvarssituationer

Det finns naturligtvis åtskilliga situationer då ett skadeståndsanspråk kan riktas mot mäklaren. En fullständig uppräkning är svår att göra. I det följande anges några fall då skadeståndskrav mot mäklare kan bli aktuella. Det kan förekomma att en mäklare lämnar en felaktig uppgift

om t.ex. realisationsvinstskatt. Försumligheten kan också bestå i att mäklaren underlåter att lämna sådana upplysningar som en mäklare i allmänhet bör tillhandahålla. Det kan också förhålla sig så att mäklaren inte tillräckligt kontrollerat riktigheten av uppgifter som han vidarebefordrat. Mäklaren ger t.ex. felaktigt besked om vilka uppskovsregler i skattehänseende som föreligger i det aktuella fallet. Ett annat exempel är att mäklaren gör en felaktig uträkning av storleken på skattebeloppet, trots ett i och för sig korrekt underlag. Vad det här rör sig om är således ett försumligt utövande av den rådgivningsverksamhet som ligger helt utanför det av jordabalken reglerade kontraktsförhållandet mellan säljare och köpare. I sådana fall kan den förfördelade parten inte utkräva något ansvar av sin motpart utan har att vända sig endast mot mäklaren. Jämför till det här sagda framställningen i avsnitt 5.4.3 och 5.4.4 om ansvarssituationer och grunder för bedömandet av mäklarens skadeståndsansvar.

Att beräkna vad som är skada på grund av mäklarens handlande eller underlåtenhet kan i situationer som de nyss nämnda många gånger vara svårt. Vanligtvis består skadan av att den drabbade parten fått merkostnader på grund av mäklarens beteende. En beräkning av skadans omfattning och skäligt skadeståndsbelopp får därefter göras med utgångspunkt från det enskilda fallet.

Mäklaren kan också ha försummat sina informationsplikter rörande omständigheter, som berör själva förmedlingsobjektet och som normalt utgör en del av kontraktsförhållandet mellan parterna, såtillvida att om de lämnats av säljaren denne haft att svara för dem om de varit felaktiga. Vad som avses är fall då mäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet lämnar felaktiga uppgifter, t.ex. utfästelser om förmedlingsobjektet — uppgifter som han inte erhållit från säljaren och som inte heller lämnats med dennes samtycke. Inrättar sig köparen efter de felaktiga uppgifterna och föranleder de skada för honom kan mäklaren bli skadeståndsskyldig. Gentemot säljaren kan ju köparen i dessa fall inte göra gällande något krav eftersom utgångspunkten här är, att säljaren förhållit sig så att något krav på nedsättning av köpeskillingen eller skadestånd inte kan riktas mot honom med stöd av jordabalken.

Även i andra fall kan mäklarens försummelse ha anknytning till kontraktsförhållandet mellan partena. Mäklaren kan uppsåtligen eller av vårdslöshet ha underlåtit att till köparen vidarebefordra en upplysning från säljaren om ett för köparen dolt fel i fastigheten. Köparen får därigenom inte del av en upplysning som skulle ha befriat säljaren från hans strikta ansvar enligt jordabalken, om den vidarebefordrats till köparen. Trots att säljaren korrekt upplyst mäklaren, kan köparen göra säljaren ansvarig för det för köparen dolda felet. Mäklarens försummelse får emellertid anses vara av den art att skadeståndsansvar uppkommer också för honom. På motsvarande sätt får bedömas de närmast svikliga förfaranden då såväl säljare som mäklare känt till men underlåtit att upplysa om ett dolt fel. Uppgifter som har karaktär av utfästelser kan lämnas av såväl säljare som mäklare. Säljaren svarar enligt jordabalkens regler strikt i skadeståndshänseende för sådana uppgifter, medan mäklaren för sin del blir

skadeståndsskyldig om han haft uppsåt eller varit oaktsam.

8.5.3 Skadeståndets omfattning och fördelning

Situationer kan alltså inträffa då mäklaren med stöd av den föreslagna skadeståndsregeln får bedömas skadeståndsansvarig antingen "ensam" för ett uppsåtligt eller oaktsamt åsidosättande av sina mäklarplikter eller samtidigt med att säljaren är skadeståndsansvarig enligt 4 kap. jordabalken. I det senare fallet måste det överlämnas åt en skadelidande köpare att med hänsyn till samtliga föreliggande omständigheter bedöma, om han vill hålla sig till säljaren och utkräva dennes ansvar enligt jordabalken eller om han samtidigt vill söka utkräva mäklarens ansvar enligt mäklarlagen och hävda antingen att mäklare och säljare skall vara solidariskt ansvariga eller att mäklaren skall vara subsidiärt ansvarig, dvs. först sedan det visat sig att säljaren inte kan fullgöra den skadeståndsskyldighet som åvilar honom.

Det är inte möjligt att på ett rättvisande sätt schematiskt ange i vilka fall säljare och mäklare är skadeståndsansvariga "tillsammans", dvs. då säljaren är skadeståndsansvarig mot köparen enligt jordabalkens regler samtidigt som mäklaren genom visad oaktsamhet också är skadeståndsskyldig och i vilka fall endera av dem ensam bär skadeståndsansvar. I exempelvis det i avsnitt 5.4.3 beskrivna rättsfallet från Uppsala tingsrätt hade säljaren inte medverkat vid visningen av fastigheten och det var därför naturligt att skadeståndstalan avseende den felaktigt uppgivna arealen (gränssträckningen) riktades mot mäklaren. I andra fall har det såsom framgått av återgivna svenska rättsfall varit säljaren som skadeståndstalan riktats mot, t.ex. för felaktigt angiven ränta på lån, underlåten uppgift om gatukostnadsbidrag samt underlåten upplysning om att en fastighet enligt gällande planbestämmelser låg inom grönområde. I svensk rättspraxis synes det däremot vara sällan förekommande att talan förs mot säljare och mäklare för att utverka solidariskt skadeståndsansvar för dem, jfr de danska rättsfallen som nämnts i avsnitt 5.4.3 där säljare och mäklare ålagts solidariskt skadeståndsansvar.

Orsaken härtill kan vara, att jordabalkens regler om hävning och prisminskning vid de flesta faktiska och rättsliga fel (inkl. rådighetsfel) stadgar ett strikt ansvar för säljaren; han får svara för felet oberoende av sin onda eller goda tro. Det kan av den anledningen vara lättare och te sig mera rättvist att söka åstadkomma en riktig avvägning mellan köpeskilling och fastighetsvärde genom utnyttjande av jordabalkens regelsystem än genom åberopande av mäklarens culpösa handlande såsom grund för skadeståndsersättning. — Häri ligger för övrigt spörsmålet om hur långt fastighetsmäklareansvaret lämpligen bör utsträckas. Görs mäklarens skadeståndsansvar vidsträckt kan säljares och köpares ansvar enligt jordabalken komma att urholkas, något som kan leda till obehöriga vinster för säljare, som avlastas ekonomiskt ansvar för fel i fastigheten, samt till höjda försäkringskostnader för mäklarkollektivet, vilket lätt kan föranleda dyrare fastighetsmäklartjänster. Å andra sidan kan det naturligtvis inte accepteras att anlitandet av fastighetsmäklare

inte skulle ge mäklarkunden annat utbyte än själva anvisningen av en medkontrahent. I en situation då säljaren drabbats av skadeståndsskyldighet mot köparen och anser att mäklaren genom försumlighet varit orsak härtill, bör säljaren fördenskull genom talan om skadestånd eller provisionsnedsättning regressvis söka utkräva mäklarens ansvar.

Om säljare och mäklare finnes solidariskt ansvariga bör den inbördes fördelningen mellan dem ske efter skälighet. Vid denna skälighetsavvägning bör hänsyn tas till samtliga omständigheter å ömse sidor.

Kommittén har ansett att inte heller regeln om skadeståndsskyldighet bör få frångås till konsumentens nackdel.

8.5.4 Friskrivning från mäklaransvar

Frågan om friskrivning från ansvar för oriktiga eller bristfälliga uppgifter har inte reglerats i lagförslaget utan får bedömas med utgångspunkt från allmänna rättsgrundsatser och fastighetsmäklaruppdragets speciella natur. De allmänna rättsgrundsatser som gäller härvidlag torde enligt kommitténs bedömning vara tillräckliga för att tillfredsställa behovet av regler i detta hänseende.

Det bör tilläggas att en friskrivningsklausul inte är gällande mot köparen, om den överenskommits mellan mäklaren och säljaren utan köparens kännedom och samtycke.

Oavsett att uppdragsgivaren och eventuellt också hans motpart gått med på att mäklaren friskrivit sig t.ex. från att utföra vissa åtgärder eller att ansvara för åtgärder eller upplysningar som lämnas, finns möjligheten att med stöd av 36 § avtalslagen i vissa situationer anse en friskrivning oskälig i förhållande till säljaren eller köparen och på den grunden jämka eller helt underkänna friskrivningsklausulen. (Jfr Wilhelmssons i avsnitt 5.4.6 återgivna uttalanden att det på detta område i de flesta fall inte finns anledning att godta friskrivningsklausuler som syftar till att gentemot konsumenter åsidosätta det skydd som lagen vill upprätthålla.)

8.6 *Fastighetsmäklarens ersättning*

8.6.1 Allmänt

Enligt sina direktiv skall småhusköpkommittén söka utreda hur fastighetsmäklarnas nuvarande system för arvodesdebitering verkar och överväga om det behövs särskilda regler för att hindra oskälig arvodesdebitering.

I ett tidigare avsnitt av betänkandet har kommittén lämnat en redogörelse för NO:s ärende angående fastighetsmäklarbranschens provisionstaxor och den utredning som SPK därvid på NO:s begäran utförde och färdigställde i slutet av år 1974. SPK konstaterade att 90 procent av de företag som ingick i undersökningen tillämpade antingen AFR-taxan eller en taxa som i sina huvuddrag var uppbyggd enligt

AFR-taxans mönster. Dessa företag svarade i sin tur för cirka 95 procent av omsättningen i branschen. Därtill kom att följsamheten till provisionstaxorna var stor. I cirka 80 procent av förmedlingarna följdes taxan. Mer än hälften av de undersökta företagen följde taxan helt utan avvikelse. När avvikelse skedde, gällde det vanligen mycket stora objekt och grupphusförsäljningar, där provisionens storlek ofta förhandlades fram. SPK och senare även NO gjorde sammanfattningsvis den bedömningen, att med den dominerande ställning som AFR-taxan och likartade taxor intog inom branschen så hade resultatet blivit, "att den enskilde säljaren av en villa, ett radhus eller ett fritidshus möts av en förhållandevis stor enhetlighet i prissättningen på mäklartjänster hos olika mäklarföretag". NO uttalade i sitt beslut i ärendet, att han i och för sig ansåg det önskvärt med ett debiteringssystem inom fastighetsmäklarbranschen som tog viss hänsyn till kostnaderna vid varje enskild förmedling men att han inte i det ärendet fann anledning att närmare gå in på hur ett sådant system skulle vara utformat.

NO:s och SPK:s uttalanden har enligt kommittén inte förlorat sin giltighet. Fortfarande möter mäklarkunderna en mycket stor enhetlighet i prissättningen när det gäller villor och fritidshus. Från företrädare för fastighetsmäklarbranschen har kommittén visserligen inhämtat, att uppdrag som inte gäller anvisning av medkontrahent utan enbart upplysningar och biträde i ekonomiska och juridiska frågor eller med kontraktsskrivning inte är ovanliga. För sådana uppdrag betingar sig mäklaren enligt uppgift viss kvotdel av eljest utgående provision eller annan ersättning lägre än den vanliga provisionen. Det har dock inte getts något mer entydigt besked om i vilken omfattning sådana mäklartjänster utförs eller efterfrågas. — Oavsett hur det förhåller sig därmed, kan kommittén konstatera, att priset för mäklaruppdragets utförande över huvud taget inte synes beröras i annonsering och annan marknadsföring av mäklartjänster. I denna beskrivs ofta utförligt, att mäklaren står till tjänst som rådgivare med kunskap och erfarenhet och att han "tar hand om all pappersexercis". Vad utförandet av dessa uppräknade åtgärder kostar och att de skulle kunna erhållas särskilt för den som redan har en villig köpare nämns ingenting om i marknadsföringen.

Utvecklingen av fastighetsmäklaruppdraget från att vara i stort sett endast anvisning av en medkontrahent till en "pakettjänst", som utöver anvisningsmomentet innehåller upplysningar och biträde i ekonomiska, juridiska och i någon mån tekniska frågor rörande fastighetsöverlåtelse har flera orsaker. En väsentlig sådan orsak är sannolikt, att i och med småhusmarknadens tidigare starka expansion ett stort antal säljare och köpare som numera kommer i kontakt med fastighetsmäklare saknar närmare kunskap om vad som gäller vid fastighetsköp. Dessa grupper efterfrågar då en mera omfattande mäklartjänst, vilket mäklarbranschen tagit fasta på och successivt utvecklat inte minst i konkurrenssyfte.

Anvisningsmomentet i ett förmedlingsuppdrag har fortfarande stor betydelse. För uppdragsgivaren är det av väsentligt intresse att mäklaren anvisar en så lämplig medkontrahent som möjligt, inte bara vilken som helst av i och för sig villiga köpare. Det går emellertid inte att bortse från

att anvisningsmomentet i tider av stor efterfrågan på villor och fritidshus ("säljarens marknad") kommer i bakgrunden. Bomiljösynpunkter och ekonomiska överväganden har under i stort sett hela 60- och 70-talen samverkat till att spekulanterna i vissa storstäder nära nog stått i kö för förmedlingsobjekt på pendlingsavstånd från tätorterna. I sådana uppdragssituationer kräver anvisningsmomentet en mindre arbetsinsats av mäklaren. Huvudvikten av hans arbete kommer i stället att ligga på andra åtgärder såsom uppgiftsinhämtande, rådgivning och hjälp med utformande av köpehandlingar. Under de senaste två åren har däremot småhusförsäljningen stagnerat och på sina håll gått tillbaka till följd av svårigheter att finna köpare vid den prisnivå som hittills gällt. För mäklarna har den ändrade marknadssituationen medfört att förmedlingsuppdragen över lag kräver avsevärt större arbetsinsatser för att lyckas.

Genom att överenskomma med uppdragsgivaren om ensamrätt till förmedlingsuppdraget kan en mäklare, så som tidigare i betänkandet beskrivits närmare, i hög grad begränsa risken av att han går miste om sin provision genom konkurrens från andra mäklare eller genom att uppdragsgivaren själv säljer förmedlingsobjektet. Inget hindrar en mäklare att även under sådana gynnsamma försäljningsomständigheter som nyss beskrivits komma överens med sin uppdragsgivare om ensamrätt. Det är bl.a. mot denna bakgrund som småhusköpkommittén har att bedöma skäligheten i det nuvarande ersättningssystemet inom fastighetsmäklarbranschen.

8.6.2 Alternativa ersättningsformer

Med hänsyn till den successiva förändring som mäklaruppdraget sålunda genomgått, kan det inte längre vara förenligt med god mäklarsed att så gott som uteslutande erbjuda kunderna ett ersättningssystem, som har sin bärande grund i mäklaruppdragets karaktär av riskavtal.

Ett alternativ till ersättning i form av provision är ersättning efter skälighet, dvs. efter måttet av det arbete som kvantitativt och kvalitativt lagts ned på uppdraget antingen detta lett till avsett resultat eller inte. Grunden för sistnämnda ersättningsform är ju som tidigare påpekats den för uppdragsförhållanden allmänt gällande regeln i 18 kap. 5 § handelsbalken att syssloman har rätt till skälig arvodeslön och ersättning för direkta kostnader, kompletterad med bestämmelsen i 5 § köplagen, att huvudmannen måste betala det belopp sysslomannen fordrar, när detta inte kan anses oskäligt.

Fördelarna med en ersättningsform som bygger på det arbete och de kostnader som lagts ned på det enskilda uppdraget är flera. En uppdragsgivare som vet med sig att han har ett lättsålt förmedlingsobjekt får betala en lägre mäklarersättning och behöver inte acceptera att hans ersättning till mäklaren skall subventionera mera svårsålda objekt, som mäklaren får arbeta länge med eller som han inte alls lyckas skaffa köpare till. Till uppdragsgivarens fördelar med ett mera arbets- och kostnadsanpassat ersättningssystem får vidare räknas, att ett sådant

rimmar bättre med principen om mäklarens opartiskhet i förhållande till uppdragsgivaren och dennes motpart. Vid tillämpning av detta system slipper mäklaren falla för frestelsen, att såsom ibland skett, medverka till ett överpris på förmedlingsobjektet för att därigenom få en högre provision. Systemet med ersättning för nedlagt arbete och nedlagda kostnader har emellertid också nackdelar för uppdragsgivaren. Han kan inte som vid provisionsuppdrag låta flera mäklare konkurrera om att utföra uppdraget utan att behöva betala ersättning till mer än en av dem. Detta kan för ägaren av ett svårsålt objekt var till avsevärd olägenhet. Likaså har uppdragsgivaren svårt att kontrollera, dels att inte mäklaren eftersätter sin arbetsplikt i förhoppning om att ändå kunna kräva ersättning av uppdragsgivaren för nedlagd tid på uppdraget och dels att den tid som mäklaren vid uppdragets upphörande begär ersättning för svarar mot rätta förhållandet. En annan nackdel för uppdragsgivaren med ett ersättningssystem som grundar sig enbart på nedlagt arbete är att det är svårt att i förväg bilda sig en uppfattning om priset för förmedlingsarbetet. Om inte uppdragsgivaren förstår att i tid avböja fortsatt verksamhet från mäklarens sida skulle oproportionerligt mycket arbete och kostnader kunna komma att läggas ned på ett förmedlingsobjekt. Provisionen har i detta hänseende en klar fördel. Även om den i en del fall är för hög i förhållande till det arbete som mäklaren lagt ned på det aktuella uppdraget, är den förutsebar för säljaren genom att den står i viss bestämd relation till köpeskillingen.

Mäklaren å andra sidan får — vid en renodlad arbets- och kostnadsersättning — acceptera lägre ersättning än provisionsersättningen i många fall men har i stället tillfredsställelsen att få ersättning för sitt arbete och sina kostnader, även om hans arbete med uppdraget inte lett till någon överlåtelse av förmedingsobjektet. Mäklaren får också finna sig i att det arbets- och kostnadsanpassade ersättningssystemet förutsätter större aktivitet från hans sida än den som föreligger vid gängse provisionsuppdrag, även om ju dessa för att lyckas förutsätter vissa åtgärder från mäklarens sida. Med ett helt arbets- och kostnadsanpassat ersättningssystem skulle kanske mindre seriösa mäklare, som förmedlar fastigheter i hopp om att då och då förtjäna en provisionsersättning så lättvindigt som möjligt, finna det mindre lockande att utöva mäklarverksamhet. Möjligen skulle branschen därigenom kunna saneras i viss utsträckning. Mot detta resonemang kan naturligtvis invändas, att utsikten att få provision är en starkare drivkraft att energiskt föra uppdraget fram till en så ekonomiskt fördelaktig försäljning som möjligt än en efter arbetsinsatsen avpassad skälig ersättning och att detta förhållande, sett ur uppdragsgivarens synvinkel och tillämpat på seriösa mäklare, är att föredra.

Kommittén har med hänsyn till vissa av de nackdelar som är förenade med provisionssystemet diskuterat frågan om det finns skäl att hindra eller söka begränsa dess tillämpning åtminstone i konsumentförhållanden genom en presumtionsregel av innehåll, att en mäklare skall ha rätt till skälig ersättning för det arbete och de kostnader han lagt ned på uppdraget, om inte annan ersättningform avtalats. Genom en sådan bestämmelse skulle en mäklare som inte vill acceptera

presumtionen tvingas informera uppdragsgivaren om olika ersättningsformer. Därigenom skulle det klarare framgå för uppdragsgivaren att bruket och storleken av den tillämpade provisionstaxan är en branschens egen rekommendation som kan frångås eller justeras, om uppdragsgivare och mäklare träffar avtal om det.

En presumtionsregel av nu angivet slag skulle emellertid på ett avgörande sätt bryta med en hävdvunnen ersättningspraxis i fastighetsmäklarsammanhang och skulle, även med betydande informationsinsatser av olika slag, kunna leda till oönskade och besvärande konsekvenser för säljare som inte uppmärksammat de nya reglerna och därför måste betala ersättning till mäklare, som — trots att de inte kan sägas ha misskött sig — inte lyckats få förmedlingsobjektet sålt.

Vid en bedömning av fördelar och nackdelar med en så genomgripande förändring av gängse ersättningssystem i fråga om fastighetsmäklartjänster, har kommittén ställt sig avvisande därtill, främst med hänsyn till risken att en sådan förändring i många fall skulle kunna leda till ökade kostnader för konsumenten. Kommittén har därför stannat för att inte föreslå någon ändring av ersättningspraxis beträffande de mäklaruppdrag som omfattar anvisning av medkontrahent. Enligt kommitténs uppfattning är det emellertid önskvärt att mäklare upplyser uppdragsgivaren om möjligheterna att avtala om annan grund för ersättningens beräknande. Detta önskemål bör kunna tillgodoses inom ramen för konsumentverkets riktlinjearbete.

8.6.3 Provisionsersättning i första hand

Med utgångspunkt i vad nu anförts föreslår kommittén som huvudregel att mäklaruppdraget skall ersättas med provision, om inte annan överenskommelse träffats. I avsnittet om ersättning för uppdraget har också tagits in en regel om kostnadsersättning och om skadeståndsskyldighet i vissa fall för mäklaren. En närmare redogörelse för ersättningsfrågorna lämnas i det följande.

Ersättningen till mäklaren för mäklaruppdragets utförande kan bestämmas på olika sätt. Den kan bestämmas i förväg att utgå med viss procentuell del av köpeskillingens belopp — det man vanligen betecknar som provision. Den kan också utgöras av ett fast belopp utan anknytning till köpeskillingens storlek. I båda nu nämnda fall förutsätts ersättning utgå endast om avtal kommer till stånd mellan uppdragsgivaren och den anvisade medkontrahenten. Mäklaruppdraget är i båda fallen ett riskavtal. Slutligen kan, såsom tidigare beskrivits, överenskommelse ibland ha träffats om att ersättning skall utgå efter vad mäklaren visar att han lagt ned i form av arbete och kostnader på uppdraget. Med denna exemplifiering vill kommittén understryka att uppdragsgivare och mäklare har frihet att i det enskilda fallet avtala om hur mäklaruppdraget skall ersättas. Kommittén anser inte att det bör komma i fråga att förbjuda eller påbjuda viss ersättningsform.

Provisionsersättningen utgör den helt dominerande ersätt-

ningsformen i fastighetsmäklarbranschen. Provisionsersättningen har två särdrag. Det ena är att någon provision inte utgår om avtal inte kommer till stånd. Undantag från denna princip kan i och för sig förekomma genom att mäklaren i undantagsfall betingar sig ersättning för kostnader även om hans arbete inte leder till avtal. Sådana överenskommelser får med de bestämmelser som kommittén här föreslår anses strida mot god fastighetsmäklarsed, såvida inte t.ex. särskild annonsering eller andra speciella åtgärder av mäklaren påkallats av uppdragsgivaren eller eljest överenskommits mellan mäklare och uppdragsgivare. Provisionens andra särdrag är att dess storlek inte nödvändigtvis är proportionell mot det arbete som mäklaren i verkligheten lagt ned på det enskilda uppdraget, eftersom provisionen skall ersätta mäklaren för hans arbete och kostnader med förmedlingsuppdrag som inte leder till "affär" antingen för att mäklaren misslyckas med att anvisa en medkontrahent till uppdragsgivaren eller för att denne ångrar sig och inte längre önskar en överlåtelse.

Om en uppdragsgivare och en mäklare ej träffat avtal om hur ersättning för mäklaruppdraget skall utgå är mäklaren enligt kommitténs förslag berättigad till ersättning i form av provision. En förutsättning för provisionsersättning är dock att bindande avtal kommer till stånd mellan säljaren och köparen samt att detta sker som en direkt eller indirekt följd av mäklarens verksamhet. I denna verksamhet skall ingå att mäklaren anvisar säljaren en medkontrahent med vilken avtal sedermera ingås. För att anvisningen skall vara ersättningsberättigande krävs självfallet att ett uppdrag föreligger, eller med andra ord att anvisningen skall ha gjorts medan uppdraget består. Ett mäklaruppdrag som inte leder till bindande avtal berättigar ej heller mäklaren till ersättning. Inte heller har mäklaren rätt till provision om han anvisar säljaren en spekulant efter det att uppdraget upphört. Detsamma gäller naturligtvis, om det aldrig förelegat något uppdrag.

Om ett mäklaruppdrag enligt huvudregeln skall ersättas med provision är därmed inte sagt att provisionens storlek alltid skall bestämmas till den i mäklarbranschen gängse för den typ av förmedlingsobjekt som uppdraget avser. Enligt kommitténs bedömning bör det finnas möjlighet att jämka provisionens storlek. Ytterst skall alltså provisionen kunna fastställas efter en skälighetsbedömning. Vid denna bedömning kommer i de allra flesta fall de i fastighetsmäklarbranschen vanligen tillämpade provisionssatserna (provisionstaxorna) att ligga till grund. Avsteg från dessa taxor bör dock undantagsvis kunna ske med hänsyn till uppdragets art och omfattning, utförandet samt omständigheterna i övrigt. Skulle exempelvis mäklaren överlåta på säljaren att ombesörja en mängd åtgärder vilka normalt medför kostnader och tidsåtgång för mäklaren kan detta vara en anledning för uppdragsgivaren att kräva en lägre provision än den gängse.

Det kan också finnas andra uppdragssituationer där det inte är skäligt att godta eljest tillämpad provisionstaxa. Här kan nämnas de fall då mäklare samlar på sig uppdrag och visserligen lämnar anvisning på köpare men sedan inte lägger ner någon möda på uppdragen utan i

stället avvaktar att parterna, eventuellt med biträde av annan mäklare, träffar avtal med varandra och sedan uppenbarar sig med krav på full provision.

8.6.4 Ersättning vid ensamrättsuppdrag

Ensamrättsuppdragen utgör en särskild form av mäklaruppdrag. Genom ensamrättsklausulen kan mäklaren sägas ha fått en exklusiv rätt att utföra uppdraget. Som tidigare framhållits innebär ensamrätten, att mäklaren har särskild skyldighet att vara verksam och arbeta med uppdraget och å andra sidan att uppdragsgivaren skall respektera mäklarens ensamrätt. Mäklaren skall alltså kunna räkna med att under ensamrättstiden ensam få arbeta med uppdraget och därvid säkert kunna räkna med provision, om hans bemödanden leder till bindande avtal mellan parterna inom denna tid. Kommittén har såsom tidigare beskrivits godtagit användandet av ensamrättsuppdrag men ansett att de bör vara tidsbegränsade till två månader i sänder i konsumentförhållanden. Under dessa förutsättningar kan det enligt kommitténs mening godtas, att mäklaren med stöd av en ensamrättsklausul säkerställer sin rätt till provision för det fall bindande avtal kommer till stånd inom ensamrättstiden. Rätten till provision är i princip oberoende av om avtalet kommit till genom mäklarens försorg eller inte. Avgörande för rätten till provision är däremot att avtalet tillkommit under tiden för ensamrättens bestånd. Det innebär att en uppdragsgivare som lämnar ut uppdraget även till någon annan mäklare, och således inte respekterar den först anlitade mäklarens ensamrätt, riskerar att få betala provision till båda mäklarna. Säljer han å andra sidan själv förmedlingsobjektet blir han skyldig att utge skadestånd för brott mot ensamrättsöverenskommelsen såsom närmare beskrivits i avsnitt 5.2.

Ensamrättsöverenskommelsen utgör ett bindande avtal mellan uppdragsgivare och mäklare. Rättsverkningarna av ett sådant avtal har kommittén inte funnit anledning att ange i lagtexten. De får avgöras enligt allmänna civilrättsliga regler tillämpade på avtalets utformning och övriga omständigheter i det enskilda fallet. Däremot har där intagits en erinran om att brott mot ensamrättsavtalet genom återkallelse utan giltig anledning eller på annat sätt ger upphov till en skadeståndsskyldighet för uppdragsgivaren gentemot mäklaren. Skadeståndsskyldighetens närmare omfattning har inte specificerats i lagtexten. Däri inbegrips i normalfallet ersättning för det arbete och de kostnader som mäklaren hunnit lägga ned på uppdraget. Vid bedömande av mäklarens förlust genom avtalsbrottet torde inte alltid få förutsättas att han skulle ha lyckats få till stånd en försäljning under uppdragstiden och därigenom utan vidare vara berättigad till skadestånd motsvarande den utfästa provisionen (jfr Beckman s. 610, Frost s. 174 och Wilhelmsson s. 126). Beträffande skadeståndets storlek kan det heller inte anses givet att skadestånd skall utgå med belopp motsvarande den utfästa provisionsersättningen. Det bör i detta sammanhang påpekas, att det enligt kommitténs mening får anses

oförenligt med god fastighetsmäklarsed att i konsumentförhållanden avtala om att nu angiven skadeståndsfordran i stället skall utgöras av en provisionsfordran eller att skadeståndet vid brott mot ensamrättsavtalet skall utgå med belopp motsvarande provisionen. Sådana avtalsvillkor bör således kunna angripas med stöd av avtalsvillkorslagen när de riktar sig mot konsumentkollektivet och med stöd av 36 § avtalslagen i enskilda avtalsrelationer.

8.6.5 Ersättning vid sidan av provision

Som förut nämnts kan provisionens storlek bestämmas på flera sätt. Det typiska för provisionsersättningen är att den ställs i viss relation till köpeskillingen. Därigenom är den förutsebar och beroende av att uppdraget leder till resultat, dvs. bindande avtal. Kommittén anser det vara av stor vikt att den grundläggande principen för provisionsersättning behålls, nämligen att uppdragsgivaren inte skall behöva betala någon ersättning till mäklaren om uppdraget inte leder till resultat. Provisionsuppdragets karaktär av riskavtal bör inte få urholkas genom att mäklare betingar sig arbets- eller kostnadsersättning i stället för provisionsersättning om uppdraget misslyckas. Inte heller bör provisionsersättningen för genomförda uppdrag normalt få utökas med annan arbets- eller kostnadsersättning. Provisionen för de lyckade uppdragen får med detta synsätt anses täcka såväl förmedlingsarbete som sedvanliga kostnader för annonsering, införskaffande av taxeringsbevis och gravationsbevis vid både lyckade och misslyckade uppdrag.

Det kan emellertid förekomma fall då uppdragsgivaren kan ha intresse av att erbjuda mäklaren ersättning utöver eller i stället för provisionen. Ibland kan det röra sig om situationer då mäklarens ersättning bestäms till ett arvode plus viss provision. Förutsättningen för att mäklaren skall få ersättning är då fortfarande att uppdraget leder till resultat. Denna kombinerade ersättningsform är f.n. ovanlig i konsumentförhållanden. I andra situationer kan det förekomma att mäklaren biträder uppdragsgivaren med att skaffa fram värderingsintyg eller andra handlingar som kommer uppdragsgivaren till nytta, oavsett om mäklaren får till stånd en försäljning eller inte. Ibland kan det dock förekomma speciella eller svårsålda förmedlingsobjekt som kräver särskild annonsering eller fordrar omfattande resor eller andra insatser från mäklaren sida. I sådana fall bör det kunna godtas att uppdragsgivare och mäklare träffar överenskommelse om särskild kostnadsersättning. Bortsett från provisionsersättning i kombination med annan förmedlingsersättning, bör ersättning utöver provisionen eller i stället för provision avse kostnader och utgå endast om särskilda omständigheter föranleder till det. Det bör således inte anses utgöra god fastighetsmäklarsed i konsumentförhållanden att generellt betinga sig en "intagsavgift" för att ta emot ett uppdrag och inte heller att i uppdragsformulär ha med tryckta formuleringar om att uppdragsgivaren skall betala särskilt för mäklarens kostnader för uppdraget. Med hjälp av avtalsvillkorslagen bör sådana förfaranden

kunna motverkas. För provisionsuppdrag utanför konsumentförhållanden finns däremot inte något hinder för uppdragsgivare och mäklare att frångå lagens dispositiva reglering och träffa avtal om kostnadsersättning utöver provisionen om uppdraget lyckas eller om särskild ersättning om uppdraget inte lyckas.

8.6.6 Ersättning vid självinträde

Enligt kommitténs förslag skall en mäklare som vill träda in som säljare eller köpare av ett förmedlingsobjekt snarast upplysa sin uppdragsgivare om detta. Samma upplysningsplikt åligger mäklaren när någon honom närstående fysisk eller juridisk person blir aktuell som köpare eller säljare av ett förmedlingsobjekt.

Om mäklaren efter upplysning härom själv träder in som motpart till uppdragsgivaren, kan till en början ifrågasättas om en ersättningberättigande förmedlingssituation överhuvud föreligger. Till en del har mäklaren visserligen utfört sitt uppdrag. Han har ställt sig själv till förfogande som medkontrahent och förklarat sig beredd att träffa avtal på uppdragsgivarens villkor. Men som Braekhus (s. 459) påpekat har uppdragsgivaren behov av en opartisk mellanman som kan åvägabringa ett avtal som så långt möjligt tillgodoser båda parternas intressen. Detta anses mäklaren inte kunna utföra tillfredsställande, om han själv träder in som motpart, och han bör då inte ha någon rätt till provision eller annan förmedlingsersättning såvida inte uppdragsavtalet uttryckligen medger en sådan rätt. Det bör i stället vara möjligt att beakta värdet av mäklarens arbetsinsats vid parternas diskussioner om priset på objektet. Kommittén har funnit det motiverat att föreslå en lagregel av innehåll att mäklaren inte har rätt till förmedlingsersättning om han själv träder in som köpare eller säljare. Vidare föreslår kommittén att denna regel inte skall kunna frångås till nackdel för en uppdragsgivare som är konsument.

För övriga förmedlingssituationer, då mäklaren inte träder in som motpart men ändå kan ha ett större eller mindre egenintresse, anser kommittén inte att det är motiverat eller ens möjligt att föreslå generella regler. Dessa situationer får bedömas från fall till fall. Man torde dock kunna utgå från att i situationer där mäklaren har ett påtagligt ekonomiskt egenintresse genom närstående fysisk eller juridisk person, förmedlingsersättningen kan sättas ned eller bortfalla.

8.6.7 Jämkning av ersättningen

Såsom tidigare beskrivits anses i våra nordiska grannländer att en mäklarprovision under vissa förutsättningar kan sättas ned. I Finland åberopas till stöd härför såväl lagstiftning som rättspraxis medan man i Danmark och Norge hänför sig enbart till rättspraxis i detta hänseende. För Sveriges del ger den fr.o.m. den 1 juli 1976 gällande, nya bestämmelsen i 36 § avtalslagen möjlighet att jämka oskäliga avtalsvillkor och med stöd av den paragrafen kan även en överenskommelse om fastighetsmäklarersättning jämkas eller lämnas

utan avseende, om den, med användande av lagens ord, är oskälig med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. I paragrafen påpekas också att vid den nyss angivna prövningen av avtalsvillkorets skälighet skall särskild hänsyn tas till behovet av skydd för den som i egenskap av konsument eller eljest intar en underlägsen ställning i avtalsförhållandet.

Oaktat det sålunda finns möjlighet att jämka storleken av en mäklarersättning med stöd av den allmänna regeln i 36 § avtalslagen, anser kommittén att det i den fastighetsförmedlingslag som nu föreslås bör finnas en regel som gör det möjligt — oavsett om någon ekonomisk skada drabbat säljare eller köpare — att sätta ned ersättningen för mäklaruppdraget, om den med hänsyn till ersättningsformen och övriga omständigheter är oskälig eller om mäklaren i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter enligt uppdraget (jfr avsnitt 5.5.5).

Jämkning av mäklarersättningen bör kunna ske då mäklaren genom väsentlig pliktförsummelse eller grovt illojalt beteende mot uppdragsgivaren visat sig "ovärdig sin lön". I dansk och norsk rätt anförs som exempel härpå att mäklaren i hemlighet uppträder som egenhandlare, låter sig mutas av endera parten eller utan parternas vetskap tar ut provision av dem bägge. — Kommittén anser för sin del, att t.ex. vissa fall, då en mäklare i strid med bestämmelsen i 3 kap. 2 § fastighetsförmedlingslagen underlåtit att upplysa om sitt ekonomiska intresse i försäljningen, bör falla under den föreslagna jämkningsregeln.

Den jämkningsregel som kommittén nu föreslår är i första hand avsedd att fungera som ett prisavdrag på grund av mäklarens kontraktbrott och inte som ett instrument för kontroll av den allmänna prisnivån. Genom en sådan prisavdragsbestämmelse kompletteras den regel om rätt till skadestånd som kommittén föreslår i 4 kap. 5 §. Härigenom åstadkommes att mäklare inte utan vidare kan bortse från sina plikter och ändå uppbära full ersättning i de fall någon påvisbar skada inte uppkommit.

Andra fall som kan komma i fråga för jämkning är när den överenskomna provisionen eller den begärda arbetsersättningen genom sin konstruktion eller till sitt belopp så starkt avviker från vanligen tillämpad provisionsnorm eller från gängse principer för arvodesdebitering att den måste anses oskälig. Det torde vidare vara möjligt att använda jämkningsregeln för att avvärja oskäliga konsekvenser i ersättningshänseende för uppdragsgivaren, då denne brutit mot en ensamrättsöverenskommelse och det blir aktuellt att bedöma mäklarens krav på ersättning för sin förlust, vilket krav vanligen innefattar den utfästa provisionen.

Möjligheten att jämka ersättningen för uppdraget på grund av mäklarens pliktförsummelser utgör ett påtryckningsmedel på mäklaren att i allt förfara i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Samtidigt får inte bortses från risken att uppdragsgivaren — ev. i samförstånd med sin medkontrahent — i efterhand försöker komma ifrån att betala hela den överenskomna provisionen under hänvisning till att exempelvis endast vissa kontroller företagits eller att viss information eller service inte

kommit säljare och köpare till del. Kommittén vill mot den bakgrunden understryka, att den föreslagna jämkningregeln skall tillämpas restriktivt och att den inte är avsedd att tillämpas annat än i situationer då mäklaren genom sitt beteende väsentligt försummat sina skyldigheter. För frågan om jämkningsregeln skall tillämpas är det av väsentlig betydelse att beakta såväl fastighetsmäklaruppdragets speciella karaktär som provisionsersättningens särskilda förutsättningar.

Att mäklaren känner till vissa förhållanden sedan tidigare och för den skull inte behöver företa vissa kontroller på nytt vid den aktuella förmedlingen är inte tillräckligt för att nedsättning av ersättningen skall komma ifråga. Inte heller skall uppdragsgivaren kunna åstadkomma nedsättning av provisionen enbart genom att själv utföra vissa åtgärder som vanligen ligger inom mäklartjänstens ram. Å andra sidan är det ingenting som hindrar att han begränsar mäklarens plikter enligt uppdraget. För att med framgång hävda att mäklarersättningen på grund härav skall vara lägre torde det dock fordras, i vart fall när ersättningen skall utgå i form av provision, att uppdragsgivaren överenskommit om hur begränsningen av mäklarens arbetsinsatser skall påverka ersättningens storlek.

Om mäklarersättningen finnes böra sättas ned, skall det ske till ett belopp som är skäligt med hänsyn till avtalad ersättningsform och övriga omständigheter kring uppdraget. Med hänsyn till alla skiftande förmedlingssituationer som kan uppkomma är det inte meningsfullt att här söka åstadkomma någon exemplifiering. Kommittén vill endast påpeka att man vid bedömningen av skäligheten i ett provisionskrav måste beakta mäklarprovisionens särskilda förutsättningar. Wilhelmsson (s. 55) har beskrivit denna avvägningsfråga på följande sätt:

"Man måste ta hänsyn till det faktum, att provisionsbeloppen i de enskilda avtalen inte avsetts vara fullständigt avhängiga av den mängd arbete och kostnader som nedlagts på respektive uppdrag. Man utgår ju tvärtom från, att växlingar i en på detta sätt definierad individuell avtalsbalans kan förekomma; dessa variationer skall utjämnas inom ramen för förmedlarens totala rörelse. Provisionerna för uppdrag som utförts skall därtill i regel bidra till att ersätta arbetet på sådana uppdrag som inte lett till något resultat. Detta innebär att skälighetsbedömningen inte bör äga rum blott i form av en jämförelse mellan provisionsbeloppet å ena sidan och det nedlagda arbetet och kostnaderna å den andra. En obalans på denna nivå innebär ännu inte, att den avtalade provisionen måste anses vara oskäligt hög. En hänvisning till mängden arbete och kostnader får naturligtvis å andra sidan inte frånkännas allt värde som argument, då man skall ta ställning till frågan om jämkning; — — —. Ifall förmedlarens insats varit stor syns man lättare än annars kunna acceptera större överskridningar av en normal provisionsnivå; om uppdraget krävt en ytterst ringa insats av förmedlaren, kan det å andra sidan stundom te sig oskäligt att ens kräva ut en provision som följer gängse procenttaxa."

Motsvarande avvägningsproblem uppkommer inte när ersättningen beräknas efter arbetsinsatsens storlek. Huruvida den begärda ersättningen då är oskälig får avgöras genom en jämförelse mellan det debiterade arvodet och sedvanligt arvode, beräknat per tidsenhet i första

hand, samt efter en bedömning av i vilken mån det arbete och de kostnader som lagts ned på uppdraget varit erforderliga.

9 Överväganden och förslag B: Näringsrättsliga regler

9.1 *Allmänt*

Enligt utredningsdirektiven skall kommittén bl.a. överväga vilka krav som bör ställas på dem som är verksamma som fastighetsmäklare samt pröva på vilket sätt mäklarverksamhet skall bedrivas för att bäst tillgodose olika intressen. I direktiven anges en del krav som bör ställas på den som driver fastighetsmäklarverksamhet. Dessa krav rör frågor om bl.a. personlig lämplighet, kunskaper och erfarenheter, mäklarens oberoende ställning och mäklarens skyldighet att teckna ansvarsförsäkring.Det uttalas vidare att samhället måste utöva någon form av kontroll över att fastighetsmäklarna fyller de krav som bör ställas på dem. För utformningen av en sådan kontroll anvisas några olika möjligheter. Ett alternativ är att bygga på det auktorisationssystem som i dag handhas av handelskamrarna. Ett annat alternativ är att införa krav på tillstånd att driva mäklarverksamhet. Som komplement till ett tillståndssystem kan övervägas att utforma vissa allmänna regler för hur mäklarverksamhet skall bedrivas.

Utredningsuppdraget i den del det gäller den näringsrättsliga regleringen skall ses mot bakgrund av de utvecklingstendenser och de reformkrav som gjort sig gällande. För dessa har tidigare redogjorts i avsnitt 2.2. Fastighetsmäklarbranschens struktur i Sverige är beskriven i kapitel 4 och i kapitel 6 finns en redogörelse för de nuvarande näringsrättsliga bestämmelserna om fastighetsmäklare.

Med hänsyn till att ett fastighetsköp som regel innebär ett för i vart fall en privatperson betydande ekonomiskt åtagande samt med tanke på det konsumentskydd som tillskapats inom andra delar av näringslivet finns det enligt kommitténs mening anledning att nu söka åstadkomma en något fastare samhällelig tillsyn över fastighetsmäklarna. Samtidigt är det emellertid viktigt att samhället inte gör sådana ingrepp i branschen att den fria etableringen försvåras, eftersom detta i sin tur skulle på ett för konsumenterna ogynnsamt sätt försämra effektiviteten och prisbildningen i branschen. Snarare bör konkurrensen i branschen främjas för att erhålla en från konsumentsynpunkt gynnsammare prisbildning.

Inom kommittén har under utredningsarbetets gång, utifrån sinsemellan olika principer noga övervägts hur tillsynen över fastighetsmäklarbranschen lämpligast bör ske. Som förut framhållits finns det flera sätt på vilka en tillsyn kan utformas. Ett alternativ är att införa ett obligatoriskt auktorisationssystem genom vilket man hindrar dem att etablera sig som inte uppfyller villkoren enligt auktorisationsbestämmelserna. Detta utesluter emellertid ett fritt tillträde till branschen och förenar därmed risken för försämrad effektivitet och prisutveckling. Enligt ett annat alternativ, byggt på

grundtanken om ett i princip fritt tillträde till fastighetsmäklarbranschen, skulle endast den få kalla sig fastighetsmäklare som uppfyller vissa villkor angående utbildning, praktisk erfarenhet och ansvarsförsäkring. I ett sådant tänkt system skulle själva titeln fastighetsmäklare skyddas vid straffansvar för den som utan vederbörligt tillstånd använder sig av titeln.

De nu nämnda förslagen har vart och ett på sitt sätt inslag som är ägnade att öka samhällets tillsyn över fastighetsmäklarbranschen. Kommittén anser dock att dessa förslag, sedda ur olika synvinklar, har vissa svagheter. Det har därför inte befunnits lämpligt att lägga fram något av de nämnda förslagen i renodlad form. I stället har kommittén utarbetat en modell för tillsyn som innehåller inslag från de olika alternativen. I detta sammanhang skall också framhållas att kommittén vid sina överväganden till förslag haft att ta hänsyn dels till regeringens krav på oförändrade resursramar i direktiven 1980:20 till samtliga kommittéer och särskilda utredare angående finansiering av reformer, dels till de krav på decentralisering av statlig verksamhet som fastslagits den 20 december 1979 genom inrättandet av en särskild decentraliseringsdelegation.

Kommitténs förslag till näringsrättslig reglering innehåller fyra huvudbeståndsdelar.

1. Den som utövar eller avser att utöva yrkesmässig fastighetsförmedling — fastighetsmäklarverksamhet —- skall vara skyldig att registrera sig lokalt hos länsstyrelsen.

2. För att bli registrerad skall mäklaren kunna visa att han har erforderlig ansvarsförsäkring.

3. Den nuvarande mäklarauktorisationen hos handelskamrarna föreslås bibehållen.

4. Tvister mellan mäklare och mäklarkunder om fastighetsmäklartjänsternas utförande skall på ett enklare sätt än vid allmän domstol kunna tas upp av en särskild avdelning vid allmänna reklamationsnämnden.

Småhusköpkommitténs förslag i den näringsrättsliga delen ingår som kapitel 5 och 6 i det tidigare återgivna förslaget till fastighetsförmedlingslag.

9.2 *Fastighetsmäklarregister hos länsstyrelsen*

Den mest ingripande kontrollen över fastighetsmäklarbranschen skulle kunna erhållas genom införandet av ett obligatoriskt auktorisationssystem. Ett sådant skulle dock innebära en etableringskontroll, eller med andra ord ett näringsförbud för alla som inte uppfyller de krav som uppställs för att få bedriva mäklarverksamhet. Enligt kommitténs mening kan ett sådant system visserligen sägas vara konkurrensneutralt i förhållandet mellan godkända yrkesutövare men innebär — helt naturligt — att konkurrensen begränsas påtagligt ju högre kvalifikationskraven ställs. Alltför höga krav torde också komma att medföra en utglesning av tjänsteutbudet till nackdel för konsumenterna. En sådan konkurrensbegränsning medför ofta skadliga

verkningar från allmän synpunkt.

I Sverige har lagstiftaren hittills varit återhållsam när det gällt att införa obligatoriska auktorisationssystem. Bakom denna återhållsamhet har otvivelaktigt legat näringsfrihetsbedömningar och farhågor för negativa, konkurrenshämmande verkningar från samhällelig synpunkt. Kommittén har för sin del inte kunnat finna sådana missförhållanden inom fastighetsmäklarbranschen att det föreligger skäl att föreslå en obligatorisk auktorisation. Däremot har kommittén diskuterat att eventuellt föreslå en registreringsskyldighet för var och en som vill utöva yrkesmässig fastighetsförmedling och till denna registrering knyta en möjlighet att meddela näringsförbud för den som allvarligt missköter sig. En sådan ordning skulle, utan att behöva medföra nackdelar från konkurrens- och effektivitetssynpunkt, kunna bli ett gott skydd för konsumentkollektivet. Emellertid har kommittén funnit att frågan om näringsförbud för fastighetsmäklare vid uppenbar misskötsamhet bör utredas i ett vidare sammanhang. En lagstiftning om näringsförbud bör ges en så generell utformning att den kan omfatta flera grupper av näringsidkare. Därvid fordras att man har ett gemensamt synsätt ifråga om tillämpningen av näringsförbud. Kommittén har därför valt att föreslå att den samhälleliga tillsynen tills vidare begränsas till en registreringsskyldighet kombinerad med ett ekonomiskt skydd för konsumenterna i form av ansvarsförsäkring för mäklarna. Eftersom förmedling av fastigheter har stor ekonomisk betydelse för säljare och köpare är det naturligt om en eventuell lagstiftning om näringsförbud blir tillämplig även på fastighetsmäklare.

Regeringen har den 29 oktober 1981 bemyndigat justitieministern att tillkalla en kommitté (ordförande professor Torgny Håstad) som skall ta ställning till det allmänna behovet av och de principiella och praktiska aspekterna på utvidgade regler om näringsförbud mot oseriösa näringsidkare. Sådana förbud, som f.n. kan förekomma endast enligt konkurslagstiftningen, skulle enligt direktiven kunna vara ett verksamt medel för att motverka systematiskt överträdande av skatte- och uppbördslagstiftningen eller av den lagstiftning som gäller konsumentskydd, arbetarskydd, valuta, miljövård eller illojal konkurrens. Samtidigt betonas i direktiven att den "principiella näringsfriheten" är ett grundvillkor för rörlighet, anpassning och tillväxt inom näringslivet. Inskränkningen i näringsfriheten riskerar att leda till skadliga konkurrensbegränsningar med utvecklingshämmande stelhet och högre prisnivå, påpekar justitieministern, som därför anser det klart att näringsförbud inte bör få meddelas i andra fall än när det gäller uppenbart oseriösa näringsidkare som på ett mycket kvalificerat sätt har dokumenterat olämplighet för verksamhet inom en viss bransch.

Det förslag som kommittén nu stannat för innebär, som framgått tidigare, att var och en som utövar eller avser att bedriva yrkesmässig fastighetsförmedling — fastighetsmäklarverksamhet — skall anmäla detta lokalt till länsstyrelsen. Vid länsstyrelsen upprättas ett fastighetsmäklarregister, eventuellt anknutet till handelsregistret. Samtidigt med anmälan, som har till syfte att klart identifiera mäklarens person, firma och adress, skall mäklaren visa att han har en gällande ansvarsförsäkring, se härom avsnitt 9.3. Vid registreringen och därefter årligen erläggs en avgift som kommittén föreslår skall uppgå till 500 kr.

Registreringen är personlig. Registreringsavgiften, som föreslås fastställas av kommerskollegium, är avsedd att täcka dels själva registerhållningen, som med denna uppläggning blir av enkelt slag, dels kostnaderna för en till allmänna reklamationsnämnden knuten avdelning för lösning av tvister om fastighetsmäklartjänster. Den som utövar fastighetsmäklarverksamhet utan att på detta sätt vara registrerad straffas med böter.

Genom att införa obligatorisk registrering av yrkesmässigt verksamma fastighetsmäklare uppnås flera positiva effekter. Själva registreringen torde från olika utgångspunkter ha ett visst värde i sig. Det är visserligen vid denna inte fråga om någon prövning eller lämplighetsbedömning men registreringen innebär dock ett inslag av samhällskontroll som enligt kommitténs mening ligger på en rimlig nivå. Registreringen är lätthanterlig, föga kostnadskrävande samt konkurrensneutral. Som förut nämnts föreslås länsstyrelserna bli de myndigheter som skall handha registreringen. Andra alternativ kan tänkas, exempelvis handelskamrarna eller kommerskollegium. Valet av länsstyrelserna motiveras främst av att dessa inte har någon särskild intresseanknytning utan är "neutrala" statliga organ, regionalt representerade över hela landet. Genom valet av länsstyrelserna som registreringsmyndigheter tillgodoses också önskemålet om att verksamheten bör vara decentraliserad. En ytterligare fördel är att länsstyrelserna har erfarenhet av liknande registreringsarbete. Det merarbete som blir följden av kommitténs förslag behöver därför inte bli betungande för länsstyrelserna. Företrädare för länsstyrelsernas organisationsnämnd (LON) har vid kontakter med kommittén ställt sig positiva till förslaget att länsstyrelserna skulle handha registreringen. Registreringen beräknas inte åsamka statsverket några extra kostnader, eftersom länsstyrelsernas kostnader för registerhållning föreslås täckas av registreringsavgifterna.

Den föreslagna registreringen vid länsstyrelserna kombinerad med krav på ansvarsförsäkring innebär inte någon form av etableringskontroll. Den som uppfyller registreringskraven kan således registrera sig som yrkesmässig fastighetsmäklare. Någon formell lämplighetsprövning eller krav på utbildning knyts inte till själva registreringen, utan i princip skall etableringsfrihet råda inom branschen. Etableringsfriheten är nämligen viktig inom fastighetsmäklarbranschen där det redan nu — utan konkurrensbegränsande åtgärder från samhällets sida — råder en tydlig prisstelhet genom branschens egna åtgärder. Om det fria tillträdet till branschen inte hindras finns möjlighet att prisutvecklingen främjas i en för konsumenterna positiv riktning genom att konkurrensen förbättras och nytänkande stimuleras. Genom den offentliga registreringen och kravet på ansvarsförsäkring skapas ett förbättrat skydd för konsumenterna. De ökade kraven kan bidra till att sovra bort mindre seriösa fastighetsmäklare. Antalet fastighetsmäklare som snabbt dyker upp i branschen och sedan snabbt försvinner igen kan förväntas bli mindre. Lika litet som genom något annat system kan man dock genom detta förhindra, att det uppträder ohederliga eller på annat sätt

olämpliga personer som fastighetsmäklare.

I samband med frågan om registreringsskyldighet för yrkesmässigt verksamma fastighetsmäklare har kommittén ingående diskuterat behovet av att samtidigt uppställa generella utbildningskrav. Kommittén är i och för sig av den uppfattningen att det är angeläget att fastighetsmäklare har goda kunskaper i de juridiska, ekonomiska och tekniska frågor som är förknippade med fastighetsförmedling. Om samhället emellertid ställer upp generella sådana krav innebär detta etableringshinder. Samtidigt kan behovet av kunskaper för fastighetsmäklare med verksamhet i stor skala med både små och stora förmedlingsobjekt skilja sig avsevärt från vad en fastighetsmäklare i glesbygd med kanske huvudsakligen mindre förmedlingsobjekt behöver känna till. Enligt direktiven bör inte heller kraven på kunskaper ställas alltför högt. I och för sig lämpliga personer bör inte på grund av för höga krav på kunskaper ställas utanför branschen. Såsom också påpekas i direktiven kan många gånger en lång praktisk erfarenhet och ingående lokal kännedom vara fullt tillfredsställande. I detta sammanhang bör framhållas att mäklarorganisationerna och mäklarföretagen numera bedriver sin utbildningsverksamhet på ett betydligt mer aktivt sätt än tidigare. En avsevärd breddning av utbildningsutbudet har skett såväl inom de olika mäklarorganisationerna som bland de bankanknutna mäklarna. Kommunala vuxenskolan har fastighetsmäklarutbildning på sitt program. Möjligheterna till vidareutbildning har ökat väsentligt såsom framgått av redogörelsen i avsnitt 7.1. Även andra insatser har gjorts. Så har t.ex. SAF-mäklarna tillskapat en egen reklamationsnämnd, Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN), för kontroll av sina mäklare och för att lösa tvister mellan mäklare och mäklarkunder.

Med hänvisning till det nu sagda anser sig kommittén inte böra uppställa några obligatoriska utbildningskrav för att erhålla registrering. Liksom hittills bör det kunna anförtros åt fastighetsmäklarbranschens egna företrädare att medverka till att fastighetsmäklarna uppfyller rimliga krav på utbildning och erfarenhet. Kommittén konstaterar att det under senare år har skett en glädjande utveckling när det gäller utbildningsinsatser inom fastighetsmäklarkåren. Därtill kommer bl.a. att skolöverstyrelsen i samråd med mäklarbranschen breddat innehållet i den tidigare vuxenutbildningen av fastighetsmäklare. Kommittén understryker betydelsen av att dessa utbildningsinsatser fortsätts och vidareutvecklas. Kommittén räknar med att fastighetsmäklarbranschen såväl genom egna som samhällets utbildningsresurser även i fortsättningen kan omhänderha och vidareutveckla mäklarutbildningen och att det därför inte är nödvändigt att författningsreglera frågan om fastighetsmäklares utbildning.

De obligatoriska krav som samhället direkt bör ställa på dem som yrkesmässigt uppträder som fastighetsmäklare bör enligt kommittén begränsas till krav på registrering av vissa formella data jämte företeende av bevis om gällande ansvarsförsäkring. Redan kraven på registrering och tecknandet av ansvarsförsäkring kan för den som avser att ägna sig åt fastighetsförmedling vara en anledning att rannsaka sina branschkunskaper.

Om någon som vill bedriva fastighetsförmedling skulle vägras registrering bör det finnas möjlighet att föra talan mot beslutet. Kommittén föreslår att klagan mot beslutet i sådan fall skall föras genom besvär till kammarrätt.

9.3 *Mäklaransvarsförsäkring som konsumentskydd*

Det rättsliga konsumentskyddet byggs traditionellt upp med civilrättsliga lagregler genom vilka näringsidkarens skyldigheter gentemot konsumenterna och påföljderna av att dessa skyldigheter inte uppfylls närmare preciseras. Effektiviteten hos sådana regler kan sedan förstärkas genom bestämmelser om offentlig tillsyn och annan marknadsrättslig lagstiftning. I mycket är emellertid regleringens genomslagskraft i praktiken beroende av att de näringsidkare som enligt föreskrifter ålagts ett ansvar har inte bara vilja, utan även ekonomiska resurser att uppfylla sina skyldigheter. Exempel finns på olika sätt att komma tillrätta med detta problem.

Ett sätt är att den branschorganisation vari näringsidkaren är medlem åtar sig att subsidiärt gå in och täcka de förpliktelser som medlemmen inte vill eller förmår att fullgöra. Ett sådant system förekommer exempelvis inom bilbranschen, golvbranschen och inom rörläggarnas verksamhet.

Andra vägar som prövats är att bygga upp fonder genom obligatoriska avgifter, såsom skett inom resebyråbranschen, eller att arbeta med försäkringslösningar. Den s.k. fastighetsöverlåtelseförsäkringen, som nu inte längre nytecknas, var en försäkringsform varigenom en fastighetsköpare fick garantier för att det ansvar som säljaren har enligt 4 kap. 19 § jordabalken för s.k. dolda fel i fastigheten, blev effektivt. Vidare förekommer inom flera yrkesområden, bl.a. inom just fastighetsmäklarbranschen, i stor utsträckning att näringsidkare frivilligt tecknar ansvarförsäkring för de skador som de kan komma att förorsaka i sin verksamhet.

Obligatorisk ansvarsförsäkring är däremot något som förekommer ganska sparsamt i Sverige. Mestadels är det då fråga om farlig verksamhet där ett utomobligatoriskt ansvar kan uppkomma mot tredje man. Lagfäst skyldighet att teckna ansvarighetsförsäkring finns sålunda i trafikskadelagen (1975:1410), i atomansvarighetslagen (1968:45) och i lagen (1973:1198) om ansvarighet för oljeskada till sjöss. Miljöskadeutredningen (Ju 1978:08) skall enligt sina direktiv (1979 års kommittéberättelse del II Ju 9) överväga inte bara om det behövs ett obligatoriskt försäkringsskydd vid sprängningsskador utan också om behovet av bestämmelser om försäkring som komplement till skadeståndsreglerna är särskilt framträdande vid någon annan typ av skada. Utredningen arbetar f.n. med dessa frågor, men har ännu inte lagt fram något färdigt förslag.

Exempel finns emellertid på föreskrifter om obligatorisk ansvarsförsäkring i inomkontraktuella förhållanden. En sådan något annorlunda regel finns upptagen i kungörelsen (1975:221) om auktorisation och godkännande av revisorer. Enligt dess 11 § skall för

auktoriserad revisor ställas säkerhet i form av försäkring eller på annat sätt för den ersättningsskyldighet som revisorn kan komma att ådraga sig i sin revisionsverksamhet. Motsvarande gäller enligt 17 § ifråga om godkänd revisor. I praktiken förekommer bara säkerhet i form av försäkring. Försäkringsbolagen har utarbetat en särskild ansvarsförsäkring för detta ändamål. Kommerskollegium, som handhar auktorisationsfrågorna i fråga om revisorer, bevakar att revisorerna har erforderlig försäkring. Kollegiet har medverkat vid utformningen av försäkringens villkorstext. Varken kungörelsen eller dess förarbeten tar upp frågan om bolagens eventuella rätt att vägra tecknande av försäkring eller att själv bestämma försäkringens risktäckning. Förmodligen har dessa mer principiella frågor ansetts sakna praktisk betydelse.

Konsumentverket föreslog i sin rapport 1977:5 "Konsumentskydd vid bilreparationer" att konsumentskyddet vid bilreparationer skulle förstärkas. Förslaget innehöll bl.a. lagregler om garantiplikt och försäkringsplikt. Enligt förslaget skulle en bilverkstad vara skyldig att ha dels ansvarsförsäkring och dels försäkring avseende skadestånd till följd av att verkstaden inte kan fullfölja ett garantiåtagande på grund av obestånd. Försäkringsplikten innebar att varje verkstad skulle ha en ansvarsförsäkring, gällande skada på fordon till följd av oaktsamhet från verkstadens sida. Försäkringens närmare innehåll, t.ex. i fråga om självrisken och andra villkor, angavs inte i förslaget. Verkstaden skulle vidare hålla försäkring för skadeståndsskyldighet som kunde uppkomma om ett garantiåtagande inte kunde fullföljas på grund av att verkstaden råkat i ekonomiskt obestånd. Försäkringsplikten svarade inte mot någon i lagen angiven skyldighet för försäkringsgivarna att meddela försäkring. I stället syntes i förslaget förutsättas, att försäkringsbolagen skulle vara villiga att meddela försäkringar av angivet slag till den som driver verkstadsrörelse och sköter denna på sådant sätt att förutsättningar inte föreligger för näringsförbud enligt vad som i övrigt föreskrevs i förslaget.

Konsumentverkets förslag har varit föremål för remissbehandling men har inte föranlett någon proposition från regeringen. I stället har handelsdepartementet på grundval av bl.a. rapporten sammanställt en PM om Konsumentskydd på bilområdet (Dnr 1978/79). Departementet har uppdragit åt konsumentverket att ytterligare utreda vissa angivna frågor.

Resegarantilagutredningen (H 1977:07) har i sitt betänkande "Ny resegarantilag" (DsH 1980:7) diskuterat möjligheten att ersätta det nuvarande systemet enligt resegarantilagen med en obligatorisk försäkringsplikt. Utredningen har avvisat en sådan lösning till förmån för ett slags garantifondsystem byggt på avgifter.

Inom fastighetsmäklarbranschen har de organiserade mäklarna som regel frivilligt, genom att teckna ansvarsförsäkring, ordnat försäkringsskydd för sina uppdragsgivare och andra, som kan åsamkas förmögenhetsskada genom mäklarens åtgärder i förmedlingsverksamheten. Flera branschorganisationer har f.ö. för sina medlemmar ordnat en kollektiv ansvarsförsäkring. Individuella

försäkringar erbjuds såväl auktoriserade som icke auktoriserade mäklare. Villkoren för dessa är i allt väsentligt identiska. Premien för den icke auktoriserade mäklaren är enligt uppgift 20—50 % högre än för den auktoriserade.

Kommittén anser att ansvarsförsäkring för mäklaren utgör ett värdefullt komplement till det skydd för konsumenter och andra som kommittén vill åstadkomma genom de civilrättsliga regler och föreskrifter om registrering som kommittén föreslår. Det torde emellertid inte vara tillräckligt att som hittills förlita sig på att mäklarna frivilligt tecknar erforderlig ansvarsförsäkring. Det kan befaras att, i den mån det i fastighetsförmedlingsbranschen förekommer mäklare som är mindre seriösa och beträffande vilka behovet av försäkringsskydd för uppdragsgivare och andra därför är särskilt påtagligt, dessa inte sällan underlåter att teckna sedvanlig ansvarsförsäkring. För att så långt möjligt skapa garantier för att den person som lider skada genom mäklarens sätt att bedriva sin förmedlingsverksamhet inte bara rättsligen blir berättigad till ekonomisk upprättelse utan också faktiskt erhåller den ersättning han har rätt till, anser kommittén det nödvändigt att ansvarsförsäkringen görs obligatorisk. Kontroll av att försäkringsplikten fullgjorts kan ske i samband med att mäklaren fullgör den registreringsplikt som kommittén föreslår. Bevis om tecknad ansvarsförsäkring skall alltså utgöra en förutsättning för att erhålla registrering. Genom att registreringsplikten görs straffrättsligt sanktionerad blir det straffbart att bedriva förmedlingsverksamhet utan att ha föreskriven ansvarsförsäkring.

Frågor om de krav som skall ställas på försäkringsvillkorens utformning, det erforderliga försäkringsbeloppets storlek, försäkringsbolagens kontraheringsplikt, eventuellt tillskapande av en pool för oförsäkrade mäklares ersättningsskyldighet och andra frågor av försäkringsrättslig och försäkringsteknisk natur torde inte behöva detaljregleras i den lagstiftning kommittén föreslår. Särskilda regler angående dessa frågor ansågs inte erforderliga när försäkringsplikten för auktoriserade revisorer infördes. Även inom fastighetsmäklarnas område torde sådana mer tekniska frågor kunna finna sin lösning utan att den mer centrala lagstiftningen skall behöva tyngas av detaljerade bestämmelser härom. Med hänsyn till att avsikten är att den föreslagna registreringen skall ske hos de olika länsstyrelserna ute i landet torde det dock bli nödvändigt att en central myndighet, lämpligen försäkringsinspektionen, ser som sitt åliggande att tillse att den produkt som erbjuds av försäkringsbolagen till försäkringsvillkor och försäkringsbelopp uppfyller de krav på ansvarsförsäkring som får anses följa av lagen. För den händelse en försäkringsgivare i något fall skulle komma att vägra att meddela obligatorisk ansvarsförsäkring för mäklare, bör det åligga vederbörande försäkringsgivare att underrätta försäkringsinspektionen.

9.4 *Bibehållen mäklarauktorisation*

Ett fortsatt frivilligt auktorisationssystem för fastighetsmäklare utgör som tidigare nämnts en av huvudbeståndsdelarna i kommitténs förslag till näringsrättslig reglering av branschen. Kommittén har bedömt det som både önskvärt och rimligt att fastighetsmäklarna vid sidan om den direkta samhälleliga tillsynen — registreringen och innehavet av ansvarsförsäkring — ges möjlighet att på olika sätt marknadsföra sina kvalitéer som fastighetsmäklare.Den som vill framhäva att han fyller högre ställda krav som fastighetsmäklare än vad enbart registreringen utvisar kan göra detta på olika sätt. Det kan ske genom att mäklaren marknadsför sig som medlem i en branschorganisation som ställer högre krav på sina medlemmar. Ett annat sätt är att verka som fastighetsmäklare i bank med de krav på utbildning och kunskaper som där ställs. Ett tredje sätt är att låta auktorisera sig enligt det system som staten ställer till förfogande genom de olika handelskamrarna.

Enligt kommitténs förslag bör den nuvarande auktorisationskungörelsens principer behållas. Kommitténs föreslår därför endast smärre förändringar i sakligt hänseende för att göra kontrollen effektivare.

För det nuvarande frivilliga auktorisationssystemet har tidigare redogjorts i avsnitt 6.1. Under utredningsarbetets gång har andra former av kontroll- och antagningssystem självfallet övervägts. Här behöver endast påminnas om de argument som anförts för och emot ett obligatoriskt auktorisationssystem. När kommittén slutligen stannat för att föreslå bibehållandet av ett frivilligt auktorisationssystem har naturligtvis den frågan uppkommit, om det nuvarande är sådant att det kan anses vara tillfyllest eller om någon annan ordning skulle kunna tänkas medföra väsentliga förbättringar för konsumenterna. I sådant syfte har övervägts att låta en central statlig myndighet, t.ex. kommerskollegium överta handelskamrarnas nuvarande antagnings- och tillsynsverksamhet. Kommittén har dock inte funnit några vägande skäl som talar för att införa en sådan ordning. Det finns tvärtom skäl som talar mot att låta kommerskollegium överta handelskamrarnas nuvarande befattning med mäklarverksamheten. Ett sådant arrangemang skulle inte låta sig väl förena med målsättningen att ytterligare statlig verksamhet inte bör förläggas till Stockholm. En centralisering av verksamheten till kommerskollegium torde inte heller leda till att flera mäklare skulle låta auktorisera sig än vad som är fallet med den nuvarande ordningen. Inte heller talar ekonomiska skäl för att en central hantering av denna verksamhet skulle vara att föredra. En sådan skulle nämligen enligt kommitténs och kommerskollegiums beräkningar komma att kräva åtminstone fem nya tjänster vid kommerskollegium.

Det nuvarande auktorisationssystemet har enligt kommitténs mening i själva verket flera fördelar i jämförelse med en central reglering av verksamheten. Handelskammarauktorisationen är väl inarbetad och fungerar på de flesta håll väl. Det finns enligt kommitténs bedömning också en utveckling mot att allt fler fastighetsmäklare skaffar sig adekvat utbildning och söker sig till seriösa mäklarföretag och

mäklarorganisationer eller låter auktorisera sig. Sålunda beräknas för närvarande cirka 600 fastighetsmäklare i landet vara verksamma som bankanknutna mäklare. Ungefär lika många är auktoriserade fastighetsmäklare samt närmare 300 är SAF-mäklare. (Sammanlagt räknar man med att det i Sverige finns drygt 2 000 fastighetsmäklare/ fastighetsmäklarföretag, de senare med en eller flera anställda fastighetsmäklare.) Den nuvarande handelskammarauktorisationen innebär att kontroll- och tillsynsverksamheten i hög grad är decentraliserad. Man skulle visserligen i och för sig kunna tänka sig att något annat organ än handelskamrarna övertog ansvaret för auktorisationen. Länsstyrelserna skulle kunna vara tänkbara sådana organ. Det finns dock flera skäl som talar mot en sådan ordning. Bl.a. finns redan en uppbyggd auktorisationsorganisation med besvärsmyndighet i form av den särskilda besvärsnämnden hos kommerskollegium. Handelskamrarna har en stor erfarenhet av hithörande frågor och besitter en god lokal Handelskamrarna har en stor erfarenhet av hithörande frågor och besitter en god lokal personkännedom. Svenska handelskammarförbundet har dessutom vid kontakter med kommittén ställt sig positivt till att handelskamrarna även framdeles skulle handha auktorisationsverksamheten under förutsättning att kostnadstäckning kan erhållas för verksamheten. Förbundet har vid dessa sammanträffanden förklarat sig eftersträva att de olika handelskamrarna tillämpar bestämmelserna för auktorisationen på ett likartat sätt och utövar en aktiv tillsyn över de auktoriserade mäklarna. Sammanfattningsvis konstaterar kommittén, att den inte kunnat finna att fördelarna med ett centraliserat system uppväger de kostnader och andra olägenheter som ett sådan system skulle medföra.

Kommitténs förslag om auktorisationsmöjligheter och tillsynsbestämmelser innebär alltså i sak inga förändringar mot de regler som gäller i dag. Detta får till följd att det på marknaden även fortsättningsvis kommer att uppträda olika grupper av fastighetsmäklare. Dessa grupper kan mot bakgrund av kommitténs förslag om obligatorisk registrering och innehav av ansvarförsäkring förväntas bestå av seriösa yrkesutövare. De bankanknutna fastighetsmäklarna torde liksom nu komma att stå utanför auktorisationen. Deras anknytning till bank och den övervakning från bankinspektionens sida som denna innefattar utgör enligt kommittén ett tillräckligt gott kvalitetsmärke i marknadsföringen. Andra grupper än bankmäklarna kan av olika skäl, liksom för närvarande, välja att stå utanför auktorisationssystemet. Många av dessa mäklare är medlemmar i mäklarorganisationer som inom sig bedriver en omfattande utbildningsverksamhet. En av dessa organisationer har dessutom en egen reklamationsnämnd. På marknaden kommer vidare att uppträda ett mindre antal mäklare som saknar organisationstillhörighet och ej heller är auktoriserade.

Från vissa utgångspunkter kan möjligen hävdas att det är en nackdel med flera olika kategorier av fastighetsmäklare. Enligt kommitténs mening är det emellertid snarare av värde för konsumenterna. Ett brett mäklarutbud ökar möjligheterna till nyttig konkurrens som kan bidra till

ökade insatser från de olika mäklarkategorierna. Mångfalden och det varierade utbudet av mäklartjänster bör således från konsumentsynpunkt ses som något positivt, särskilt med tanke på effektiviteten och priset på tjänsterna.

Kommittén föreslår att auktorisationen, i likhet med vad som nu gäller, skall gälla för en tid av fem år. Fastighetsmäklare som vill vara auktoriserade skall till handelskamrarna betala dels en avgift vid första auktorisationstillfället och dels en avgift vid förnyad auktorisation vart femte år. Som förutsättning för omauktorisation skall handelskamrarna kunna ställa krav på att fastighetsmäklaren har genomgått kompletterande utbildning.

9.5 *Tvistlösning vid allmänna reklamationsnämnden*

Den modell för den näringsrättsliga regleringen av mäklarverksamheten som utredningen föreslår innehåller flera förslag till konsumentsskyddande åtgärder. Införandet av en obligatorisk registreringsplikt underlättar för konsumenter och myndigheter att återfinna mäklare. Genom kravet på ansvarsförsäkring skapas garantier för att mäklaren fullgör sina ekonomiska förpliktelser. De auktoriserade fastighetsmäklarna skall alltjämt stå under tillsyn av handelskamrarna. För de mäklare som enbart är registrerade förslås däremot ingen myndighetskontrollerad tillsyn som har rent disciplinärt syfte. I konsumentskyddande syfte föreslås i stället för tillsyn att ett snabbt, enkelt och billigt tvistlösningsförfarande tillskapas. Förslaget beskrivs närmare i det följande.

Någon av samhället anvisad tvistlösningsmodell utanför de allmänna domstolarna står för närvarande inte konsumenten till buds, när denne är missnöjd med mäklartjänsten. Med stöd av de civilrättsliga regler som kommittén föreslår kommer tvister mellan mäklare och mäklarkunder att på ett annat sätt än tidigare kunna komma under allmän domstols prövning. Det har emellertid inom kommittén bedömts vara av stort värde för konsumenterna att ha möjlighet att få tvister rörande fastighetsmäklartjänster prövade också vid allmänna reklamationsnämnden. Genom reklamationsnämndsförfarandet underlättar man för mäklarkunden att ta till vara sin rätt i tvist med mäklaren om mäklartjänstens omfattning, utförande eller om kostnaden för den. För konsumenten kommer härigenom i princip två möjligheter att stå öppna, antingen domstolsvägen eller det enklare förfarandet vid allmänna reklamationsnämnden.

Från och med den 1 januari 1981 drivs allmänna reklamationsnämndens verksamhet inte längre på försök utan nämnden är numera en fristående statlig myndighet (prop. 1979/80:114). Verksamheten på de olika avdelningarna är organiserad på samma sätt som tidigare med lika antal företrädare för näringslivet och konsumenterna. Såsom ordförande fungerar en jurist med domarkompetens. Tidigare prövade nämnden inte tvister rörande fast egendom men enligt nämndens nu gällande instruktion (SFS 1980:872) kan nämnden fr.o.m. den 1 juli 1981 pröva tvister rörande visst arbete på

fast egendom, exempelvis elektriska installationer, VVS-installationer, målningsarbeten och golvläggning. Förfarandet vid reklamationsnämnden är snabbt, enkelt och billigt, och kan många gånger vara att föredra framför en domstolsprövning. I andra fall, t.ex. där muntlig bevisning är nödvändig eller tvisten är komplicerad att utreda eller konsumenten befarar att mäklaren inte kommer att rätta sig efter reklamationsnämndens rekommendationer, kan domstolsförfarandet vara lämpligare.

Kommittén föreslår sålunda att allmänna reklamationsnämnden skall ges möjligheter att behandla mäklartvister. Dessa tvister beräknas kunna bli av begränsad omfattning. Här som i andra fall skall konsumenten i första hand givetvis vända sig till näringsidkaren, i detta fall mäklaren, med sina klagomål och krav, eftersom det finns anledning räkna med att fastighetsmäklarna i allmänhet är beredda att medverka till att i stor utsträckning undanröja anledningar till tvister. Möjligheten att vända sig till allmänna reklamationsnämnden stärker konsumenternas ställning dels genom de förebyggande effekter denna möjlighet har i sig och dels genom att de faktiska tvister som har uppstått kan få sin lösning genom ett snabbt och billigt förfarande.

Det bör än en gång betonas att kommitténs förslag innebär att det endast är tvister mellan mäklare i deras egenskap av näringsidkare och mäklarkunder som skall kunna tas upp till prövning av reklamationsnämnden. Utrymmet för prövningen inskränks således till att i princip avse endast mäklartvister. Som exempel härpå kan anföras tvister rörande provision och ensamrätt till uppdrag. Någon närmare precisering av de frågor som avses kunna bli föremål för nämndens prövning bör dock inte göras. Nämnden, som har möjlighet att avvisa ärenden som inte lämpar sig för dess prövning, bör i stället själv få utveckla sin praxis.

Kommittén föreslår att det vid allmänna reklamationsnämnden inrättas en särskild avdelning för fastighetsmäklartjänster. Vid denna skall tvister med fastighetsmäklare av alla kategorier kunna tas upp till prövning. En förutsättning är dock att begäran om prövning görs av konsumenten. Kostnaden för nämndens verksamhet med fastighetsmäklartjänster beräknas kunna bäras av staten genom uttagandet av den föreslagna årliga registreringsavgiften från samtliga yrkesmässigt verksamma fastighetsmäklare. Till avdelningen för fastighetsmäklartjänster vid allmänna reklamationsnämnden bör knytas företrädare för branschen och för konsumenterna. Avdelningen bör utöver ordföranden bestå av fyra representanter. Lämpligen bör de enskilda fastighetsmäklarnas organisationer, bankmäklarföretagen, Villaägareförbundet (i vissa ärenden ersatt av företrädare för Sveriges Fastighetsägareförbund) och konsumentverket vara företrädda i nämnden. Handläggningen bör ske efter de rutiner som tillämpas vid andra avdelningar av allmänna reklamationsnämnden. Nämnden skulle i sitt arbete kunna behandla mäklaretiska frågor av skilda slag och därigenom bidra till att klarlägga och utveckla begreppet god mäklarsed. Nämnden blir med andra ord ett reklamationsorgan, där företrädare för konsumenter och yrkesutövare har möjlighet att i samverkan formulera

etik och praxis när det gäller tvister på mäklarområdet. Om avdelningen vid sin prövning av ett ärende finner att en fastighetsmäklare handlat i strid med god fastighetsmäklarsed, skall nämnden — för eventuell disciplinåtgärd — översända en kopia av sitt beslut i tvisten till vederbörande handelskammare, såvida mäklaren är auktoriserad, och i annat fall till den organisation eller det mäklarföretag där fastighetsmäklaren är verksam.

10 Specialmotivering

10.1 *Förslaget till fastighetsförmedlingslag*

Kommittén föreslår att man inför en fastighetsförmedlingslag som gäller all yrkesmässig förmedling av fast egendom, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter och andra nyttjanderätter. Lagförslaget omfattar både civilrättsliga och näringsrättsliga regler. Detaljbestämmelser av näringsrättslig natur föreslås ingå i en anslutande förordning.

Lagförslaget inleds med ett kapitel som innehåller allmänna bestämmelser om lagens tillämpningsområde och om parterna i de avtalsförhållanden som lagen avser. Härefter följer tre kapitel av civilrättslig natur om mäklaruppdragets varaktighet, sättet för dess utförande samt om ersättningen för uppdraget m.m. Lagförslaget avslutas med två kapitel med näringsrättsliga bestämmelser om försäkrings- och registreringsskyldighet samt om auktorisation.

Såsom särskilt anmärks i lagtexten har vissa av lagens civilrättsliga bestämmelser i förslaget gjorts tvingande i konsumentförhållanden. I övrigt är lagens civilrättsliga regler dispositiva.

1 kap.

Allmänna bestämmelser

1 § Lagen gäller den som yrkesmässigt förmedlar

1. överlåtelse av äganderätt till fastighet eller byggnad på annans mark,
2. överlåtelse eller upplåtelse av tomträtt eller bostadsrätt,
3. överlåtelse eller upplåtelse av annan nyttjanderätt till mark, byggnad eller del av byggnad.

I inledningsparagrafen anges lagens tillämpningsområde. Där fastslås att lagen gäller yrkesmässig förmedlingsverksamhet. Ordet *yrkesmässig* har här samma innebörd som när det används i t.ex. varumärkeslagen och civilrättsliga konsumentlagar såsom konsumentköplagen och konsumentkreditlagen. Lagen är alltså inte tillämplig på enstaka förmedling, som säljaren får hjälp med exempelvis av någon bekant såvida denne inte driver fastighetsförmedlingsverksamhet. Inte heller gäller lagen för en enstaka förmedling som utförs av en näringsidkare, om denne har sin vanliga näringsverksamhet inom ett helt annat yrkesområde. I fråga om exempelvis advokater förekommer det ofta, att dessa har i uppdrag att söka skaffa köpare eller säljare till en fastighet. Uppdraget är då i de flesta fall hänförligt till advokatverksamheten och ersätts med arvode, antingen en affär kommer till stånd eller inte. Skulle emellertid en advokat åta sig fastighetsförmedlingsuppdrag på provisionsbasis vid mer än något enstaka tillfälle, torde hans verksamhet härvidlag falla inom fastighetsförmedlingslagens tillämpningsområde. Advokatens fastighetsförmedlingsverksamhet kan därigenom komma

att bli underkastad såväl plikten att iaktta god advokatsed och vad därmed följer som skyldigheten att iaktta fastighetsförmedlingslagens bestämmelser om t.ex. ansvarsförsäkring och registrering (jfr Wiklund, God advokatsed s. 20 ff och 176 f).

Med begreppet *förmedla* avser lagen sådan verksamhet, som går ut på att medverka till att det kommer till stånd överlåtelse- eller upplåtelseavtal mellan uppdragsgivaren och en motpart till denne, dels genom att anvisa uppdragsgivaren en medkontrahent och dels genom att lämna annat, för avtalets genomförande betydelsfullt bistånd. Sådant bistånd kan, som berörts i den allmänna motiveringen (avsnitt 8.3 i övervägandena), bestå i att förmedlaren upplyser om förmedlingsobjektet i olika avseenden, lämnar rådgivning av t.ex. juridisk eller ekonomisk natur i samband med den tillämnade affären, medverkar som förhandlare mellan parterna och upprättar de skriftliga handlingar som behövs, t.ex. köpekontrakt och köpebrev. För att lagen skall vara tillämplig krävs emellertid inte nödvändigtvis att både anvisning och annat bistånd skall lämnas. Det betyder att även den som yrkesmässigt ägnar sig åt enbart spekulantanskaffning omfattas av lagens formella tillämpningsområde.

I paragraftexten har angetts vilka *förmedlingsobjekt* och därmed vilka förmedlingssituationer som omfattas av lagen. Med begreppet överlåtelse avses ej endast köp utan också överlåtelser som sker genom byte eller gåva. Lagen omfattar också överlåtelse och upplåtelse av nyttjanderätter såsom tomträtt, arrende och hyra. När det gäller hyra bör påpekas att kommittén inte har funnit anledning undanta nyttjanderätt till hus eller del av hus (bostadshyra) enligt 12 kap. jordabalken, även om lagförslagets bestämmelser i endast ringa utsträckning kan bli tillämpliga på sådan hyresform, eftersom det finns speciella ersättningsbestämmelser vid förmedling av bostadslägenhet (se kommerskollegiums kungörelse om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling, KFS 1978:16 KK 13).

2 § Den som utövar verksamhet, som anges i 1 § kallas fastighetsmäklare och är skyldig att vara försäkrad och registrerad enligt bestämmelserna i 5 kap.

En fastighetsmäklare kan bli auktoriserad enligt bestämmelserna i 6 kap.

Såsom benämning i lagen på den som yrkesmässigt sysslar med fastighesförmedling har valts ordet fastighetsmäklare med hänsyn till att denna benämning är väl inarbetad hos allmänheten. Själva yrkesbeteckningen är emellertid inte avgörande för frågan om lagen är tillämplig eller inte. Avgörande är i stället arten av den verksamhet som bedrivs. Även de som under namn av fastighetsförmedlare, fastighetsbyrå, fastighetskonsult etc. bedriver sådan verksamhet som sägs i 1 § faller in under de föreslagna lagreglerna.

3 § Parterna i överlåtelser och upplåtelser som anges i 1 § i lagen kallas säljare och köpare.

Kommittén har ansett det lämpligt att i lagtexten ha en enhetlig beteckning för parterna i de överlåtelser och upplåtelser som omfattas av lagen och har därvid stannat för benämningarna säljare och köpare.

4 § Säljaren eller köparen anses som konsument, om han är en privatperson och förmedlingsobjektet är avsett huvudsakligen för enskilt bruk.

Om förmedlingsobjektet är ett en- eller tvåfamiljshus, skall det alltid anses avsett huvudsakligen för enskilt bruk.

I lagförslaget finns flera tvingande bestämmelser till förmån för den som är konsument. I förevarande paragraf definieras innebörden av begreppet konsument i lagen. I första stycket av paragrafen anges de förutsättningar som skall vara uppfyllda för att säljare eller köpare skall anses som konsument. Förutsättningarna är för det första att säljaren eller köparen skall vara en privatperson, vilket innebär att juridiska personer faller utanför konsumentbegreppet. Vidare skall förmedlingsobjektet vara avsett huvudsakligen för enskilt bruk. Med enskilt bruk avses främst sådana situationer där objektet är avsett att användas för köparens, säljarens eller någon dem närståendes personliga boende. Fastighetsmäklaren är i sin verksamhet alltid att betrakta som näringsidkare i motsats till säljaren och köparen, vilka antingen kan vara konsumenter eller näringsidkare. Det förhållandet att en köpare eller säljare i sin yrkesverksamhet är att anse som näringsidkare saknar i allmänhet betydelse vid fastighetsöverlåtelse eller upplåtelse för enskilt bruk. Köparen och säljaren blir därvid att betrakta som konsumenter.

I paragrafens andra stycke anges att ett en- eller tvåfamiljshus alltid skall anses avsett huvudsakligen för enskilt bruk. Genom denna regel kommer de flesta småhusförmedlingar att anses vara avsedda för enskilt bruk, även i sådana fall där objekten är helt eller delvis inredda eller avsedda för annat ändamål, t.ex. kontor, verkstad eller affär. Det saknar således betydelse om avsikten med förvärvet av ett sådant objekt är att i detta utöva viss yrkesverksamhet. Det kan naturligtvis tänkas att andra objekt än en- eller tvåfamiljshus är avsedda att användas för enskilt bruk. I dessa fall får en bedömning göras från fall till fall för att utröna om ändamålet är det nu avsedda.

5 § I fråga om underlåtelse att lämna information, som är av särskild betydelse från konsumentsynpunkt, gäller marknadsföringslagen (1975:1418).

Kommittén har ansett det lämpligt att i den föreslagna lagen ta upp en allmän bestämmelse som reglerar mäklarens underlåtenhet att lämna information som är av särskild betydelse från konsumentsynpunkt. I förevarande bestämmelse ges därför en hänvisning till reglerna i marknadsföringslagen om information. Regeln har utformats efter mönster av motsvarande regler i konsumentkreditlagen (1977:981) och konsumentförsäkringslagen (1980:38). Den innebär att sådan information som en fastighetsmäklare skall lämna i konsumentförhållanden enligt reglerna i fastighetsförmedlingslagen alltid skall anses vara av särskild betydelse i marknadsföringslagens mening. Reglerna i fastighetsförmedlingslagen anknyts härigenom till marknadsföringslagens sanktionssystem.

2 kap.

Uppdragets varaktighet

1 § Ett fastighetsmäklaruppdrag gäller tills vidare, om inte överenskommelse träffats om viss tid som uppdraget skall gälla.

Som framgår av den allmänna motiveringen har kommittén inte funnit det påkallat att föreskriva viss form för att lämna ett mäklaruppdrag. Det innebär att ett uppdrag kan uppstå inte bara genom ett muntligt eller skriftligt avtal utan även genom s.k. konkludent handlande. Eftersom mäklaren får anses ha bevisbördan för uppdragets tillkomst och innehåll förutsätter dock kommittén att fastighetsmäklaren i eget intresse ser till att uppdragsavtalet i praktiken får skriftlig form eller bekräftas skriftligen. I synnerhet torde detta gälla de s.k. ensamrättsuppdragen. I konsumentförhållanden måste ensamrättsuppdragen vara skriftligt utformade för att vara giltiga. En skriftlig bekräftelse torde dock även här kunna godtagas.

Förevarande paragraf reglerar hur lång tid ett mäklaruppdrag skall anses gälla. Enligt bestämmelsen skall uppdraget gälla tills vidare, om inte avtal om viss tid träffats. I praktiken torde de flesta uppdrag ges utan att någon tidsgräns för uppdraget bestäms. Har uppdragsgivaren och mäklaren kommit överens om att uppdraget skall bestå endast under viss bestämd tid gäller givetvis detta. Kommittén har inte annat än för ensamrättsuppdrag i konsumentförhållanden funnit det nödvändigt att föreskriva tidsbegränsning. Det huvudsakliga skälet härtill är att — om inget annat avtalats — rätten till mäklararvode i form av provision uppkommer endast om en mäklaranvisning leder till affär mellan kontrahenterna. För uppdragsgivarens vidkommande torde det därför normalt inte vara att betrakta som en nackdel, om uppdragstiden inte är bestämd, eftersom han blir skyldig att betala förmedlingsersättning endast om det blir en affär. Som framhållits i den allmänna motiveringen kan ett uppdrag som varar under lång tid undantagsvis föranleda ogynnsamma ekonomiska verkningar för uppdragsgivaren. Mot en sådan utveckling kan uppdragsgivaren emellertid alltid skydda sig genom att återkalla uppdraget. Som tidigare påpekats i avsnitt 5.2 kan sålunda ett mäklaruppdrag, även om det inte är tidsbegränsat, av olika orsaker komma att upphöra, t.ex. genom återkallelse, mellankommande händelser m.m.

2 § En fastighetsmäklare kan genom särskild överenskommelse få ensamrätt för viss tid till ett mäklaruppdrag.

Är uppdragsgivaren konsument skall överenskommelsen vara skriftlig och får gälla för högst två månader åt gången. Denna bestämmelse får inte frångås till konsumentens nackdel.

Såsom anförts i den allmänna motiveringen (avsnitt 8.2 i överväganden) bör de uppdrag som förenas med ensamrätt regleras särskilt i lagen. I denna paragraf och i 3 § behandlas ensamrättsuppdragets ingående och återkallande. Förevarande paragraf upptar bestämmelser om ingående av ensamrättsavtal. I första stycket föreskrivs att ett avtal om ensamrätt för viss tid till uppdraget kan slutas genom särskild överenskommelse. Häri ligger att ett ensamrättsavtal inte kan uppkomma om inte en uttrycklig överenskommelse träffats därom.

Det har av skäl som redovisats i den allmänna motiveringen inte ansetts befogat att föreskriva skriftlig form för ensamrättsöverenskommelser annat än när ensamrättsöverenskommelsen träffas i ett konsumentförhållande. Utöver föreskriften att överenskommelsen skall vara skriftlig anges i paragrafen att tiden för ensamrättens bestånd i konsumentförhållanden är begränsad till två månader åt gången. Skulle någon viss tid inte vara bestämd för ett skriftligt ensamrättsuppdrag, får det i konsumentförhållanden anses giltigt i två månader från den tid då uppdraget lämnades.

Som framgått kan tidslängden för ett ensamrättsuppdrag variera. Är uppdragsförhållandet inte att hänföra till ett konsumentförhållande får det förutsättas att parterna i uppdragsavtalet inser konsekvenserna av ett för längre tid gällande eller tidsobestämt ensamrättsuppdrag. I sådana mäklarrelationer finns det således inte anledning att begränsa tiden för ensamrättens bestånd.

När tiden för ensamrätten föreslås begränsad i konsumentförhållanden kan det visserligen hävdas, att en tidsrymd på två månader är alltför kort och lägger en väl tung börda på mäklaren, särskilt i de fall då förmedlingsobjektet av något skäl är mindre attraktivt. Emellertid ger bestämmelserna i förevarande paragraf möjlighet för parterna att gång efter annan överenskomma om ny tid för ensamrättens bestånd, dock för högst två månader åt gången. Härigenom motverkas i huvudsak de angivna nackdelarna för mäklaren samtidigt som konsumenten får ett berättigat skydd för oönskade konsekvenser av ensamrätten genom att fortlöpande uppmärksammas på dess existens.

När tiden för ensamrätten utgår, upphör inte själva mäklaruppdraget. Såsom påpekats i den allmänna motiveringen bör ensamrätten ses som en komplettering till det vanliga fastighetsmäklaruppdraget. Ensamrättens upphörande får för mäklaren den effekten att han väl kan fortsätta uppdraget men då eventuellt i konkurrens med annan av uppdragsgivaren anlitad mäklare. För att därefter uppdraget utan ensamrätt skall upphöra fordras att det också är begränsat till viss tid eller eljest att det återkallas eller att andra mellankommande händelser inträffar.

3 § Bryter uppdragsgivaren ett avtal om ensamrättsuppdrag utan giltig anledning, skall han ersätta fastighetsmäklaren dennes skada.

I paragrafen fastslås att en uppdragsgivare som återkallar ett ensamrättsuppdrag kan drabbas av skadestånd på grund av avtalsbrott. Bryter uppdragsgivaren utan anledning ensamrättsuppdraget eller utan att fastighetsmäklaren gjort sig skyldig till försummelse, är han skyldig att utge skadestånd. Beroende på omständigheterna i det enskilda fallet kan skadeståndets storlek komma att uppgå till det belopp mäklaren skulle erhållit, om han hade lyckats åstadkomma ett avtal mellan uppdragsgivaren och dennes medkontrahent. Avsikten med den föreslagna bestämmelsen är emellertid, såsom utvecklats i övervägandena avsnitt 8.4, att fastighetsmäklaren inte generellt skall erhålla ett skadestånd motsvarande den utfästa provisionen, utan att mäklaren skall åläggas skyldighet att visa omfattningen av sin förlust med anledning av återkallelsen och att erhålla ersättning därefter.

Denna lagregel innebär alltså en rätt för mäklaren att av uppdragsgivaren erhålla skadestånd, när denne gör sig skyldig till kontraktsbrott genom återkallelse eller åsidosättande av ensamrättsklausulen. Bestämmelsen skall ses mot bakgrund av ensamrättsuppdragets speciella natur. Ensamrättsuppdraget innebär för mäklaren att han anses ålagd arbetsplikt och för uppdragsgivaren en skyldighet att respektera ensamrätten. Om uppdragsgivaren inte respekterar ensamrätten utan exempelvis säljer objektet själv eller genom annan mäklare får han finna sig i att drabbas av skadeståndsanspråk från den mäklare som givits ensamrätt till uppdraget. Förhållandet är detsamma om uppdraget återkallas utan giltigt skäl. Den vanligaste orsaken till återkallelse av uppdraget torde vara att uppdragsgivaren anser att mäklaren varit försumlig men även andra orsaker kan tänkas vara för handen. Kan uppdragsgivaren inte visa, att han har giltig anledning till återkallelse, t.ex. genom att mäklaren gjort sig skyldig till försummelse som inte är ringa (se NJA 1970 s. 122), bör han enligt kommitténs mening drabbas av skadeståndspåföljd.

Uppdragsgivaren får emellertid ett skydd mot risken att drabbas av skadeståndskrav i nu angivet hänseende genom de regler om ensamrättsuppdragets varaktighet som kommittén föreslår. I konsumentförhållanden föreslås nämligen en så kort tid för ensamrättens bestånd att en uppdragsgivare i tveksamma fall kan låta tiden för ensamrätten löpa ut utan alltför negativa konsekvenser. I övriga fall, när uppdragsgivaren inte är konsument, kan han genom särskild överenskommelse avpassa tiden för ensamrätten efter vad han finner lämpligt. Frågan om mäklarens rätt till skadestånd på grund av återkallelse av ensamrättsuppdrag har också berörts i den allmänna motiveringen. För en närmare redogörelse av dessa spörsmål hänvisas till avsnitt 8.2 i överväganden.

3 kap.

Uppdragets utförande

1 § Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Han skall bistå säljare och köpare med erforderliga råd och upplysningar och så långt möjligt söka tillgodose båda parters berättigade intressen.

Fastighetsmäklaren skall hålla penningsmedel och andra tillgångar som han får om hand och som tillhör säljare eller köpare skilda från vad som tillhör honom själv.

I denna inledande paragraf om hur ett mäklaruppdrag skall utföras anges de allmänna skyldigheter som därvid åvilar mäklaren. Genom denna bestämmelse åläggs mäklaren en omsorgsplikt samt föreskrivs att uppdraget skall utföras med iakttagande av god fastighetsmäklarsed. Det fastslås vidare genom en allmän formulering att mäklaren har en informationsskyldighet i anslutning till överlåtelsen av förmedlingsobjektet. Enligt bestämmelsen skall sålunda mäklaren bistå parterna med råd och upplysningar och så långt möjligt söka tillgodose

båda dessa parters berättigade intressen. Härigenom anges att mäklaren är en mellanman med ansvar mot båda parterna i överlåtelseavtalet. Mäklaren skall sålunda på ett aktivt sätt engagera sig i uppdraget för att åstadkomma ett avtal till båda parters belåtenhet.

Som framgår av den allmänna motiveringen kan den omsorgsplikt som åläggs mäklaren sträcka sig olika långt beroende på det konkreta uppdragets innehåll. För normalfallet förutsätts att mäklaren skall iaktta den omsorg och de plikter i övrigt som en mäklare i allmänhet skall visa. Parterna bör således kunna utgå ifrån att mäklaren uppfyller de förpliktelser av olika slag som utsägs i den föreslagna lagen.

I begreppet omsorgsplikt innefattas också ett krav på skyndsamhet. Det har inte ansetts nödvändigt att i paragrafens text särskilt utsäga detta. I formuleringen "utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed" får även anses ligga ett krav på att mäklaren utför uppdraget med tillbörlig skyndsamhet.

De övriga skyldigheter som föreskrivs i den föreslagna bestämmelsen, dvs. mäklarens skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed och det uttalade kravet på bistånd med erforderliga råd och upplysningar är generella formuleringar som inte närmare preciserar de krav som bör ställas på mäklaren. Avsikten är heller inte att här precisera sådana krav utan endast att ange inriktningen av hur uppdraget bör utföras. Som framgår av den allmänna motiveringen är god fastighetsmäklarsed ett begrepp som utvecklas fortlöpande. Utvecklingen bestäms av seden i branschen, rättspraxis och andra avgöranden. Den påverkas också av lagstiftningen på närliggande områden. Arten av råd och upplysningar som mäklaren bör delge parterna varierar från fall till fall. Någon detaljreglering är därför inte möjlig att åstadkomma. I lagförslaget finns dock upptaget vissa bestämmelser som närmare anger den undersöknings- och upplysningsplikt, som bör åligga en mäklare. En redogörelse för mäklarens allmänna skyldigheter och vad därmed sammanhänger finns intagen i kommitténs överväganden i avsnitt 8.3.

I paragrafens andra stycke föreskrivs att mäklaren är skyldig att hålla anförtrodda penningmedel och andra tillgångar skilda från vad som tillhör honom själv. Bestämmelsen innefattar en ytterligare specificering av vad som skall anses ligga i begreppet god fastighetsmäklarsed och lagfäster ett förfarande som redan nu allmänt tillämpas av seriösa mäklare. Fastighetsmäklarens omsorgsplikt härvidlag torde vidare utan särskild bestämmelse härom innefatta skyldighet att hålla anförtrodda penningmedel räntebärande, såvida det inte rör sig om ett tillfälligt omhändertagande (jfr Walin s. 136 och Wiklund, God advokatsed s. 85 ff).

2 § Vill fastighetsmäklaren själv eller någon honom närstående fysisk eller juridisk person träda in som säljare eller köpare eller har mäklaren väsentligt ekonomiskt intresse av överlåtelsen utöver vad som följer av uppdraget, skall han snarast upplysa uppdragsgivaren om detta.

Denna paragraf reglerar mäklarens skyldigheter vid självinträde, s.k. egenhandel. Om något av de i paragrafen angivna förhållandena föreligger, skall den som vill göra självinträde snarast upplysa om detta.

Det bör betonas att bestämmelsen inte innebär ett förbud mot självinträde men väl påbjuder en upplysningsplikt för den som avser att träda in som säljare eller köpare. Av skäl som framgår av den allmänna motiveringen har kommittén inte funnit skäl att föreslå ett förbud mot självinträde. Ett sådant förbud skulle vara ett alltför drastiskt steg. Genom föreskriften om upplysningsplikt vid inträde i affären själv eller genom närstående samt vid ekonomiskt intresse av väsentligt slag, anser kommittén att tillräckliga garantier skapas för att förhindra att ett självinträde får oönskade konsekvenser. Eftersom sådan upplysning skall lämnas snarast, bereds säljaren (alt. köparen) möjlighet att avstyra den tilltänkta överlåtelsen eller att ytterligare påverka priset. Enligt kommittén bör självinträde påverka ersättningen för uppdraget så att i normalfallet ingen ersättning för själva förmedlingsarbetet skall utgå. En närmare redogörelse för ersättningsfrågan i samband med självinträde lämnas i avsnitt 8.5.6 i övervägandena.

3 § Fastighetsmäklaren skall förvissa sig om vem som äger förfoga över förmedlingsobjektet och om de inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar det. Han skall upplysa säljare och köpare om dessa förhållanden och om de plan-, byggnads- och hälsovårdsbestämmelser som kan bedömas väsentligt inskränka en köpares nytta och användning av fastigheten.

Bestämmelserna i förevarande paragraf är ett uttryck för den upplysnings- och undersökningsplikt rörande förmedlingsobjektet som bör åvila en mäklare. Genom att mäklaren skall förvissa sig om äganderätts- och inteckningsförhållandena hos det objekt som skall överlåtas eller upplåtas bör de eventuella rättsliga fel som kan inverka på uppdragets fullgörande kunna upptäckas på ett relativt tidigt stadium. I de flesta fall torde undersökningsplikten kunna anses vara uppfylld efter en kontroll i fastighetsböckerna eller inskrivningsregistret hos vederbörande inskrivningsmyndighet. Den föreslagna bestämmelsen innehåller också en plikt för mäklaren att undersöka och upplysa om eventuella rådighetsinskränkningar av sådan art att de kan tänkas ha betydelse vid en tilltänkt överlåtelse av objektet. Som närmare berörs i den allmänna motiveringen skall det vara fråga om sådana inskränkningar som objektivt sett kan bedömas väsentligt inskränka en köpares nytta och användning av fastigheten.

Särskilda bestämmelser för konsumentförhållanden

4 § I samband med att en konsument lämnar uppdrag till en fastighetsmäklare skall mäklaren upplysa om vilka förmedlingsåtgärder som kan bli nödvändiga med hänsyn till uppdragets art samt om grunderna för beräkning av mäklarersättningen.

Kommittén har funnit det erforderligt att uppställa strängare och mera detaljerade föreskrifter rörande mäklarens informationsplikt, när säljaren eller köparen huvudsakligen för enskilt bruk nyttjar mäklarens tjänster. Sådana konsumentförhållanden har tidigare berörts under 1 kap. 4 §. De konsumenträttsliga särreglerna är tänkta att tillämpas

framför allt vid överlåtelse av eneller tvåfamiljshus eller fritidshus. Med tanke på att transaktionerna i allmänhet rör för parterna betydande ekonomiska värden samt att parterna ofta saknar större insikt om vilka frågor som är av väsentlig betydelse i sammanhanget, föreligger starka skäl att i parternas intresse uppställa särskilda skyddsregler. Kommitten har velat markera reglernas betydelse genom att i detta kapitel i den föreslagna lagen inta en särskild underrubrik för konsumentförhållanden. Reglerna, som sammanställts i tre paragrafer (4—6 §§), tar som nyss sagts sikte på konsumenten både som säljare och köpare.

Innehållet i 4 § reglerar den upplysningsplikt som en mäklare skall anses ha i samband med att han mottar ett mäklaruppdrag från en konsument. Av paragrafens text framgår att mäklaren skall upplysa konsumenten om vilka förmedlingsåtgärder som kan bli nödvändiga med hänsyn till uppdragets art samt om grunderna för beräkning av mäklarersättningen. I fråga om förmedlingsåtgärderna i normalfallet innebär detta att mäklaren skall upplysa om de gängse åtgärder som erfordras, dvs. anvisningsmomentet, kontroll av ägandeförhållandena, inteckningsbelastning, avtalsskrivning etc. Mäklaren bör också ange i vilken omfattning han anser att annonsering lämpligen bör ske och när arbetet beräknas kunna resultera i affär. Genom att föreskriva att mäklaren skall ange grunderna för beräkning av mäklarersättningen betonas den vikt kommittén fäster vid att mäklarkunder får kunskap och kännedom om de olika möjligheter som står till buds i ersättningsfrågan, t.ex. provision, timarvode, fast belopp eller timarvode med maximerat totalbelopp. Om en mäklare inte åtar sig annat än provisionsuppdrag skall han uppge även detta för konsumenten.

5 § Är förmedlingsobjektet en- eller tvåfamiljshus skall fastighetsmäklaren tillhandahålla en skriftlig beskrivning av objektet. Beskrivningen skall upplysa om de förhållanden som anges i 3 §. Där så är möjligt, skall beskrivningen också ange objektets benämning, taxeringsvärde och areal samt husets ålder, storlek och byggnadssätt.

Är förmedlingsobjektet avsett som permanentbostad skall beskrivningen innehålla en beräkning av de genomsnittliga boendekostnaderna.

Som förut nämnts torde de vanligaste förmedlingsobjekten i konsumentförhållanden vara en- eller tvåfamiljshus, avsedda för permanent boende eller för fritidsändamål. Vid förmedling av sådana objekt skall mäklaren enligt den föreslagna lagtexten tillhandahålla en skriftlig objektbeskrivning. Beskrivningen skall uppfylla vissa minimikrav. Kraven härför är desamma som angetts i 3 §, vilket innebär att mäklaren i beskrivningen skall ange vem som äger förfoga över förmedlingsobjektet och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar det. Mäklaren skall även enligt bestämmelsen ange de plan-, byggnads- och hälsovårdsbestämmelser som kan bedömas väsentligt inskränka en köpares nytta och användning av fastigheten. Sakligt sett är det således inte här någon skillnad mot innehållet i tredje paragrafen. Skillnaden är i stället formell och ligger i kravet att mäklaren skriftligt skall redovisa dessa förhållanden. Utöver

kraven på uppgifter i objektsbeskrivningen av det slag som sägs i 3 § skall mäklaren i objektsbeskrivningen, där så är möjligt, ange objektetes benämning, taxeringsvärde och areal samt husets ålder, storlek och byggnadssätt. Det närmare innehållet och skälet till denna regel har behandlats i avsnitt 8.3.

I paragrafens andra stycke har upptagits en bestämmelse om att beskrivningen skall innehålla en beräkning av de genomsnittliga boendekostnaderna om förmedlingsobjektet är avsett som permanentbostad. Anledningen till denna bestämmelse är att inte bara inköpspriset kan anses vara vägledande för konsumenten. För denne är det också av största betydelse att han kan göra en något så när säker bedömning av de framtida boendekostnaderna.

6 § Fastighetsmäklaren skall verka för att parterna träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om parterna inte överenskommer om annat, skall mäklaren bistå dem med att upprätta de avtalshandlingar som behövs för överlåtelsen.

I samband med en överlåtelse uppkommer vanligtvis en del frågor som behöver lösas mellan parterna. De problem som förekommer kan vara av olika slag. Många frågor är naturligtvis av praktisk natur och relativt okomplicerade medan andra, exempelvis finansieringsfrågor, kan vara mera invecklade. Förevarande paragraf ålägger mäklaren en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Enligt bestämmelsen skall mäklaren verka för att parterna träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Detta innebär ett krav på att mäklaren vid avtalsslutet är aktiv och observant på dylika frågor och att han presenterar dessa för parterna på ett begripligt sätt samt framlägger förslag till en överenskommelse som innebär en godtagbar och rimlig lösning för båda parter.

I paragrafens andra stycke uttalas, att mäklaren skall bistå parterna med att upprätta de avtalshandlingar som behövs för överlåtelsen, om parterna inte kommer överens om annat. Presumtionen är således att mäklaren skall hjälpa parterna att upprätta de nödvändiga avtalshandlingarna. Någon tvingande regel är detta emellertid inte, utan bestämmelsen ger parterna full frihet att komma överens om annat. Till de avtalshandlingar som kan bli aktuella att upprätta hör främst köpekontrakt och köpebrev men också likvidavräkning och reverser av olika slag.

7 § Bestämmelserna i 4—6 §§ får inte frångås till konsumentens nackdel.

Genom denna regel görs bestämmelserna i 4—6 §§ tvingande till konsumenternas förmån.

4 kap.

Ersättning för uppdraget m.m.

1 § Fastighetsmäklaruppdraget skall ersättas med provision, om inte uppdragsgivaren och mäklaren överenskommit om annan ersättningsform. Provision utgår endast för avtal om överlåtelse eller upplåtelse som genom mäklarens förmedling träffats mellan uppdragsgivaren och en av mäklaren anvisad medkontrahent.

I paragrafen anges de principer efter vilka ersättning för ett mäklaruppdrag skall utgå. Av ordalydelsen framgår att mäklaren och uppdragsgivaren har full frihet att träffa överenskommelse om i vilken form ersättningen skall utgå. Har någon sådan överenskommelse ej träffats anvisas ersättningsformen av den nu föreliggande lagregeln. I denna uttalas att mäklaren i så fall är berättigad till ersättning i form av provision. För att provision skall utgå skall det ha lämnats ett uppdrag och uppdraget skall ha lett till bindande avtal mellan köpare och säljare. Mäklaren skall alltså ha anvisat uppdragsgivaren den person med vilken avtal slutits.

2 § Skall uppdraget ersättas med provision, får fastighetsmäklaren betinga sig ersättning för kostnader endast om särskilda omständigheter föranleder det. Är uppdragsgivaren konsument skall överenskommelsen härom vara skriftlig.

Provisionsuppdraget är ett typiskt riskavtal. Den grundläggande "riskprincipen" för uppdraget innebär att de lyckade uppdragen, genom provisionsersättningens anknytning till försäljningspriset och inte strikt till det arbete som lagts ned på uppdraget, får bära kostnaderna för de misslyckade eller återkallade uppdragen. Ändamålet med förevarande paragraf är att upprätthålla provisionsuppdragets karaktär av ett riskavtal och inte låta det urholkas genom att mäklaren betingar sig ersättning för kostnader antingen utöver provisionsbeloppet eller i stället för provision, när förutsättningarna för sådan inte är uppfyllda. Förslaget innebär att en mäklare vid provisionsuppdrag inte annat än då särskilda omständigheter föreligger är berättigad till ersättning utöver provisionen. Sådana särskilda omständigheter torde föreligga t.ex. om förmedlingsobjektet fordrar omfattande och mer kostnadskrävande annonsering eller annan marknadsföring. Även i fall då förmedlingsobjektet ligger så beläget att mäklarens visningsresor o.dyl. blir speciellt kostnadskrävande kan det godtas att mäklaren betingar sig ersättning för de kostnader som föranleds av detta. Införskaffar mäklaren värderingsutlåtande eller annan speciell utredning om ett förmedlingsobjekt och anses anskaffandet härav inte böra ingå i gängse åtgärder vid mäklaruppdragets utförande, bör det likaså vara tillåtet för en mäklare att betinga sig särskild ersättning för utredningen, särskilt som denna kan komma till nytta för uppdragsgivaren oavsett om mäklaren lyckas få en försäljning till stånd eller inte. I enstaka fall slutligen, då det gäller mycket svårsålda objekt, bör det kunna godtas, att mäklaren ställer som villkor för att överhuvud taget åta sig att försöka förmedla objektet att han får ersättning för sina kostnader.

Kommittén har inte ansett det lämpligt att författningsvis söka reglera frågan, huruvida mäklaren skall kunna betinga sig särskild ersättning även för det fall att uppdraget leder till affär och mäklaren får provision (jfr diskussionen härom hos Braekhus och Wilhelmsson i avsnitt 5.5.6). Uppdragsgivare och mäklare kan t.ex. ha valt att komma överens om en viss bestämd ersättning utöver provisionen i stället för en högre provisionsprocent, kanske på grund av att kostnaderna vid förmedlingen är svåra att beräkna på förhand. Här måste enligt kommitténs mening omständigheterna i det enskilda fallet vara

avgörande. Det bör i detta sammanhang påpekas möjligheten enligt 4 § att sätta ned mäklarersättningen om den med hänsyn till avtalad ersättningsform är oskälig.

Vid de lyckade uppdragen avses provisionsersättningen i normalfallen täcka mäklarens utlägg; vid de misslyckade uppdragen av detta slag erhåller mäklaren i konsekvens med "riskprincipen" inte någon ersättning alls. I konsumenternas intresse har bestämmelsen gjorts tvingande i konsumentförhållanden, dvs. regeln kan inte frångås till konsumentens nackdel, vilket framgår av lydelsen i 6 § (se nedan).

3 § Inträder fastighetsmäklaren som köpare eller säljare, har han inte rätt till ersättning för sitt förmedlingsarbete.

Paragrafen reglerar s.k. självinträde. Enligt kommitténs mening bör detta förfarande fortfarande vara tillåtet men det bör medföra konsekvenser i ersättningshänseende. I bestämmelsen föreskrivs därför att någon rätt till ersättning för förmedlingsarbetet inte föreligger vid självinträde. Denna huvudregel kan, som framgår av 6 § nedan, inte frångås till konsumentens nackdel.

4 § Ersättningen för uppdraget kan sättas ned, om den med hänsyn till avtalad ersättningsform eller övriga omständigheter är oskälig.

Av skäl som redovisats i avsnitt 8.5.7 i övervägandena har kommittén funnit det angeläget att i lagförslaget ta in en regel som ger möjlighet att jämka ersättningen för uppdragets utförande. Av lagtextens ordalydelse framgår att möjlighet till jämkning föreligger vid samtliga ersättningsformer. Såsom framhållits i avsnitt 8.6.7 är den föreslagna jämkningsregeln i första hand avsedd att möjliggöra prisavdrag på grund av mäklarens kontraktsbrott och på det sättet komplettera skadeståndsregeln i 5 §. För att jämkning enligt 4 § skall kunna ske krävs inte att uppdragsgivaren drabbats av skada. Avsikten med regeln är exempelvis inte att den skall användas för att generellt bringa provisionsersättningarna i närmare överensstämmelse med vad som i de enskilda fallen kan anses vara skälig ersättning för uppdragets utförande. I stället åsyftas med regeln att komma till rätta med mera uppenbara oskälighetsfall och avvikelser från normalersättningen antingen denna är bestämd att utgå i form av provision eller på annat sätt. En exemplifiering av jämkningssituationer är svår att åstadkomma. En bedömning av omständigheterna får göras från fall till fall. Om jämkning av ersättningen skall ske skall ersättningen sättas ned till vad som är skäligt med hänsyn till avtalad ersättningsform. Utgångspunkten för nedsättningen bör vara det belopp som under normala förhållanden utgör den rimliga ersättningen. Jämkningens storlek får efter prövning av omständigheterna i det enskilda fallet bestämmas med ett skönsmässigt belopp. Regeln om jämkning är, precis som innehållet i de två föregående paragraferna, av stor betydelse för konsumenterna. I konsumenternas intresse har därför även nu förevarande bestämmelse gjorts tvingande i konsumentförhållanden.

5 § Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina förpliktelser vid uppdragets utförande och därigenom orsakar skada för säljare eller köpare, skall han betala skadestånd.

En regel om rätt till jämkning av mäklarens ersättning i det fall denna bedöms som oskälig bör enligt kommitténs åsikt kompletteras med en möjlighet att få skadestånd av mäklaren om han åsidosatt sina förpliktelser vid uppdragets utförande. Genom mäklarens agerande kan säljaren eller köparen drabbas av en skada vars ekonomiska konsekvenser överstiger den överenskomna ersättningen för uppdraget. Jämkningsmöjligeten, som vanligen endast står uppdragsgivaren till buds, är då inte tillräcklig för att tillgodse behovet av ekonomisk upprättelse. För att ytterligare stärka konsumentskyddet har kommittén därför i förslaget till lagtext infört en regel som för vissa situationer stadgar skadeståndsskyldighet för mäklaren. Om mäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina förpliktelser vid utförandet av uppdraget och därigenom orsakar skada för säljare eller köpare, skall mäklaren enligt kommitténs förslag betala skadestånd. Med uttrycket "skada" avses ekonomisk skada.

6 § Är uppdragsgivaren konsument, får bestämmelserna i 2—5 §§ inte frångås till konsumentens nackdel.

Genom denna regel görs bestämmelserna i 2—5 §§ tvingande till konsumenternas förmån.

5 kap.

Försäkrings- och registreringsskyldighet

1 § En fastighetsmäklare skall vara försäkrad för den skadeståndsskyldighet som han kan ådraga sig enligt 4 kap. 5 §.

I detta kapitel regleras kommitténs förslag till obligatorisk försäkrings- och registreringsskyldighet för fastighetsmäklare. För närvarande har en fastighetsmäklare möjlighet att teckna frivillig ansvarsförsäkring. I de ansvarsförsäkringar som erbjuds mäklarna finns vissa inskränkningar i försäkringsskyddet. Försäkringen omfattar således enbart den försäkrades skadeståndsskyldighet för ren förmögenhetsskada. Med ren förmögenhetsskada förstås sådan ekonomisk skada som uppkommer utan samband med person- eller sakskada. Försäkringen gäller inte förmögenhetsbrott som anmälts till försäkringsbolaget senare än fem år efter brottets förövande. Bolagets ersättningsskyldighet vid skador som orsakats under ett försäkringsår är begränsad till sammanlagt det i försäkringsbrevet angivna försäkringsbeloppet. Vid varje skadetillfälle dras från skadebeloppet ett belopp som utgör den försäkrades självrisk. Självrisken är sju procent av basbeloppet. Avtal kan göras om högre självrisk, vilken då anges i försäkringsbrevet.

Villkoren för de försäkringar som för närvarande erbjuds auktoriserade mäklare är identiska med dem som erbjuds de icke auktoriserade, men premien för de senare kostar 20—50 procent mer än för de auktoriserade. För medlemmarna i Sveriges aktiva fastighetsmäklares riksförbund (SAF) finns dock en kollektiv försäkring som premiemässigt förmodligen kan konkurrera med den individuella försäkringen för auktoriserade mäklare.

Enligt den bestämmelse som kommittén nu föreslår skall en fastighets-

mäklare vara obligatoriskt försäkrad för den skadeståndsskyldighet som han kan ådraga sig enligt den i lagen föreslagna regeln om skadeståndsskyldighet för mäklare. Som förut nämnts innebär denna regel att mäklaren är skyldig att betala skadestånd om han uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina förpliktelser vid utförandet av uppdraget och säljare eller köpare därigenom förorsakas skada. Kravet på obligatorisk ansvarsförsäkring är självfallet till gagn för fastighetsmäklarna själva men framför allt utgör det ett skydd för mäklarens kunder. Ansvarsförsäkringen skall säkerställa säljare och köpare mot ekonomiska skadeverkningar när mäklarens handlande klart avviker från vad som kan anses utgöra god mäklarsed. Frågan om när ansvarsgrundande handlande föreligger har tidigare behandlats i avsnitt 5.4 och 8.5.

2 § En fastighetsmäklare skall vara registrerad hos länsstyrelsen i det län där verksamheten huvudsakligen bedrivs. För registrering fordras att mäklaren är myndig och ej i konkurstillstånd samt att han är bosatt här i riket.

Innan en fastighetsmäklare börjar sin verksamhet och därefter årligen före den 1 februari skall han göra anmälan hos länsstyrelsen om sin verksamhet och förete bevis om att erforderliga försäkringsavgifter har betalats. För sådan anmälan skall mäklaren betala en avgift.

I förevarande paragraf fastslås den obligatoriska registreringsplikt som kommittén föreslår för den som bedriver fastighetsförmedling. De närmare skälen för denna registreringsplikt har lämnats i den allmänna motiveringen avsnitt 9.2 i övervägandena. Av lagtextens ordalydelse framgår att en fastighetsmäklare kan bedriva verksamhet i flera län. I sådant fall behöver fastighetsmäklaren inte registrera sig hos mer än en länsstyrelse. Registreringen skall då ske där verksamheten huvudsakligen bedrivs, dvs. inom det län där verksamheten kan anses ha sitt säte eller där huvudkontoret är beläget.

3 § Närmare föreskrifter om tillämpningen av 1 och 2 §§ meddelas av kommerskollegium.

Den närmare tillämpningen av reglerna om försäkrings- och registreringsskyldigheten har kommittén bedömt böra meddelas av kommerskollegium. Det innebär att det ankommer på kommerskollegium att bestämma storleken av den årliga registreringsavgiften.

När det gäller försäkringsfrågorna bör med utgångspunkt i de nuvarande ansvarsförsäkringarna försäkringsvillkoren kunna utarbetas gemensamt av försäkringsbranschen och kommerskollegium. De frågor som därvid bör bli föremål för överläggningar gäller närmast preciseringar av försäkringens omfattning. Kommittén är medveten om att inskränkningar i försäkringsskyddet liksom nu måste gälla beträffande exempelvis tidsgränser för skadans uppkomst, högsta ersättningsbelopp och frågan om självriskens storlek. Även försäkringspremiens storlek bör kunna diskuteras. Enligt kommittén är det rimligt att försäkringsgivaren ges möjlighet att anpassa premien med hänsyn till de olika kategorier av mäklare som uppträder på marknaden. Faktorer som härvid bör kunna påverka premiesättningen är främst mäklarnas utbildning och dokumenterade kunskaper i övrigt samt deras praktiska erfarenhet.

Ett särskilt spörsmål i detta sammanhang utgör frågan om försäkringsbolagens eventuella rätt att vägra att teckna försäkring eller att själva bestämma försäkringens risktäckning. En vägran från försäkringsgivarens sida att meddela försäkring får samma verkan som ett etableringshinder eller ett näringsförbud. Det torde dock enligt kommitténs bedömning endast i undantagsfall behöva förekomma att någon som vill syssla med fastighetsförmedling vägras sådan försäkring som här avses. Frågan torde därför sakna större praktisk betydelse.

4 § Den som bryter mot 1 § eller 2 § straffas med böter.

För den mäklare som bryter mot försäkrings- och registreringsplikten bör det finnas en sanktion. Kommittén har därför föreslagit en bestämmelse som innebär att den som bryter mot försäkrings- och registreringsplikten straffas med böter.

6 kap.

Auktorisation

1 § En fastighetsmäklare kan bli auktoriserad av en handelskammare. För auktorisation fordras att mäklaren har tillfredsställande utbildning och praktisk erfarenhet samt att han är känd för redbarhet och bedöms lämplig även i övrigt.

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer meddelar närmare föreskrifter om auktorisation av fastighetsmäklare.

Kommittén har ansett det värdefullt att i den föreslagna lagen införa de grundläggande bestämmelserna om auktorisationen. Bestämmelserna återfinns i detta kapitel. Innehållet i de regler som här upptas överensstämmer i huvudsak med de regler som finns i den nu gällande kungörelsen (1947:336) om auktorisation av fastighetsmäklare. Den närmare tillämpningen av auktorisationsfrågorna föreslår kommittén dock reglerade i en särskild förordning om auktorisation av fastighetsmäklare.

I paragrafen fastslås att auktorisation ges av vederbörande handelskammare. De allmänna krav som uppställs för auktorisation är, som tidigare framgått, tillfredsställande utbildning och praktisk erfarenhet. Av skäl som framgår i den allmänna motiveringen (avsnitt 9.2 i överväganden) har utbildningskraven inte författningsreglerats. I stället bör det i första hand ankomma på branschens egna företag och organisationer att handha utbildningen och vid behov samråda och samverka med myndigheter och företrädare för det allmänna. Utöver kraven på utbildning och praktisk erfarenhet framhålles i lagtexten det grundläggande kravet på redbarhet och allmän lämplighet i övrigt för erhållande av auktorisation.

2 § Auktorisation meddelas för en tid av fem år. Förlängning av auktorisationen skall föregås av förnyad prövning.

I denna bestämmelse anges att tiden för auktorisationens giltighet är fem år. Kommittén har sålunda inte ansett skäl föreligga att ändra den nu gällande regeln utan funnit tidslängden i denna väl avvägd. I lagtexten har också upptagits en regel som understryker den rätt som

handelskamrarna i och för sig redan har, att för förlängning av auktorisationen kräva förnyad prövning, t.ex. i form av intyg om genomgången kompletterande utbildning.

3 § För ansökan om auktorisation eller förlängning av auktorisation skall sökanden betala en avgift.

Avgiftens storlek bestäms av kommerskollegium.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att mäklaren skall erlägga en avgift, dels vid ansökan om auktorisation och dels vid ansökan om förlängning av auktorisationen (omauktorisation). I paragrafens andra stycke finns en bestämmelse om att avgifternas storlek bestäms av kommerskollegium. Dessa avgifter, som utgår enligt den nu gällande auktorisationskungörelsen och därvid bestäms av regeringen, har fr.o.m. den 1 maj 1981 (SFS 1981:209) höjts till 3.000 kr. respektive 2.500 kr.

4 § Vill en auktoriserad fastighetsmäklare driva sin verksamhet i form av aktiebolag, handelsbolag eller kommanditbolag, skall bolaget uppfylla de villkor som handelskammaren föreskriver.

För det fall en fastighetsmäklare vill driva sin verksamhet i bolagsform har kommittén funnit det angeläget att verksamheten ifråga godkänns av handelskammaren, som därvid kan föreskriva villkor för sitt medgivande. Jämför motsvarande bestämmelse i 9 § revisorskungörelsen (1973:221, ändrad senast 1976:825) och bakgrunden till dess tillkomst (prop. 1973:26, NU 1973:25). Som framgår av innehållet i *bilaga 2* utövar handelskamrarna redan nu en kontroll av de auktoriserade mäklarnas verksamhet i bolagsform.

5 § En auktoriserad fastighetsmäklare får inte själv eller genom honom närstående fysisk eller juridisk person bedriva låneverksamhet eller handel med förmedlingsobjekt som omfattas av lagen. Han får inte heller vara anställd hos annan än auktoriserad fastighetsmäklare, bolag som avses i 4 § eller sammanslutning som handelskammaren godtagit.

Det har flera gånger framhållits att mäklaren skall inta en fri och obunden ställning. Ett uttryck för denna princip är denna regel, som stadgar att en auktoriserad fastighetsmäklare inte själv eller genom honom närstående person, sammanslutning eller företag får bedriva låneverksamhet eller handel med förmedlingsobjekt som omfattas av lagen. Stadgandet avser inte att förbjuda mäklaren att, såsom f.n. i viss utsträckning förekommer i enstaka förmedlingssituationer, bistå med förmedling av kortvarig kredit för att en transaktion skall kunna genomföras.

Principen om mäklarens självständighet markeras ytterligare i paragrafens andra mening. Där uttalas att mäklaren inte får vara anställd hos annan än auktoriserad fastighetsmäklare, och inte heller hos annat aktiebolag, handelsbolag, kommanditbolag eller sammanslutning än som handelskammaren godtagit. Med sammanslutning avses förening eller stiftelse.

Innehållet i bestämmelsen aktualiserar också frågan om de fastighetsmäklare som är anställda i bankägda eller på annat sätt bankanknutna mäklarföretag kan bli auktoriserade. Den föreslagna

bestämmelsen lägger i och för sig inte hinder i vägen för en sådan auktorisation. Emellertid bör liksom hittills avgörande för denna bedömning vara om det mäklarföretag, där mäklaren är anställd, har den självständiga och obundna ställning som fordras i förhållande till banker och andra kreditinstitut. F.n. torde för övrigt förhållandena vara sådana att de flesta bankanknutna fastighetsmäklare av olika skäl inte har något uttalat intresse av att dessutom kunna marknadsföra sig som auktoriserade av handelskammare. Den här aktuella bestämmelsen utesluter emellertid inte möjligheten till auktorisation även av bankmäklare om angivna förutsättningar i fråga om obunden ställning m.m. föreligger.

6 § Handelskammaren skall tillse att auktoriserade fastighetsmäklare iakttar god fastighetsmäklarsed och utför sina uppdrag enligt bestämmelserna i denna lag.

Genom denna bestämmelse föreslås att de olika handelskamrarna liksom f.n. skall vara tillsynsorgan för de auktoriserade mäklarna. Tillsynen skall bestå i att se till att mäklarna iakttar god fastighetsmäklarsed och att de utför sina uppdrag enligt de föreslagna lagbestämmelserna. Det är, som tidigare framhållits, av vikt att handelskamrarna i detta arbete samråder och tillämpar likartade förfaranden och bedömningar.

7 § Finner handelskammaren att en auktoriserad fastighetsmäklare inte längre uppfyller kraven enligt 1 § eller att han på annat sätt är olämplig, skall handelskammaren återkalla auktorisationen. Är omständigheterna mildrande får handelskammaren i stället tilldela mäklaren en varning.

Handelskammaren får inte besluta om återkallelse av auktorisationen eller om varning utan att mäklaren beretts tillfälle att yttra sig.

Den föreslagna regeln ger handelskammaren möjlighet att återkalla en meddelad auktorisation. Det kan ske om mäklaren brister i de krav som gäller för auktorisationen. Om sålunda mäklaren i sin verksamhet visar sig besitta otillräckliga kunskaper eller inte iakttar god fastighetsmäklarsed skall återkallelse ske. Återkallelse kan också ske om mäklaren brister i redbarhet eller på annat sätt visar sig olämplig.

Handelskammaren har möjlighet att tillämpa en mindre ingripande åtgärd. I stället för att återkalla auktorisationen kan handelskammaren, om förmildrande omständigheter föreligger, tilldela mäklaren en varning. Kommittén förutsätter att detta sanktionssystem för de auktoriserade mäklarna i största möjliga utsträckning kommer att tillämpas på ett likartat sätt av de olika handelskamrarna genom ett utvidgat inbördes samarbete.

Till andra stycket av förevarande paragraf ha överflyttats en bestämmelse i den nuvarande auktorisationskungörelsen, att en mäklare inte kan få sin auktorisation återkallad eller meddelas varning utan att han beretts tillfälle att yttra sig.

8 § Den som vägrats auktorisation eller fått sin auktorisation återkallad eller tilldelats varning får överklaga handelskammarens beslut genom besvär hos en särskild besvärsnämnd.

Besvärsinlaga skall ges in till handelskammaren inom tre veckor från den dag

klaganden fick del av beslutet.

Besvärsnämndens beslut får inte överklagas.

Genom denna bestämmelse ges möjlighet att liksom enligt den nuvarande auktorisationskungörelsen överklaga handelskammarens beslut i auktorisationsfrågor till en särskild besvärsnämnd hos kommerskollegium.

9 § Besvärsnämnden skall bestå av tre ledamöter och lika många ersättare som utses av regeringen för viss tid. Ordföranden skall vara lagkunnig och erfaren i domarvärv. En av de övriga ledamöterna utses på förslag av kommerskollegium och den andra på förslag av handelskamrarnas organ för avgörande av gemensamma frågor.

Enligt kommitténs mening bör besvärsnämnden vid kommerskollegium finnas kvar och bestå av tre ledamöter och lika många personliga ersättare. Ordföranden bör vara lagkunnig och erfaren i domarvärv. Ledamöterna och ersättarna för dem bör utses av regeringen för viss tid. Vid sidan om ordföranden bör den ena ledamoten utses på förslag av kommerskollegium och den andra på förslag av handelskamrarnas organ för avgörande av gemensamma frågor.

10 § Den som oriktigt utger sig för att vara auktoriserad fastighetsmäklare straffas med böter.

Lika med vad som gäller för närvarande bör titeln auktoriserad fastighetsmäklare vara skyddad. I den föreslagna lagen har därför upptagits en föreskrift om bötesstraff för den som oriktigt utger sig för att vara auktoriserad fastighetsmäklare.

10.2 *Förslaget till förordning om auktorisation av fastighetsmäklare.*

I 6 kap. till förslaget till fastighetsförmedlingslag har tagits upp de grundläggande bestämmelserna för erhållande och återkallande av auktorisation samt om handelskammarens tillsyn över fastighetsmäklares verksamhet enskilt eller i företagsform. Vidare finns där bestämmelser om auktorisationstidens längd, om avgift för auktorisation och omauktorisation, om möjligheten att överklaga handelskammarens beslut samt om straff för den som obehörigen utger sig för att vara auktoriserad fastighetsmäklare.

För att inte tynga lagtexten med detaljregler har övriga bestämmelser i den nu gällande auktorisationskungörelsen, i den utsträckning de ansetts erforderliga även i det föreslagna näringsrättsliga systemet, överförts till en särskild förordning, som återgetts inledningsvis efter sammanfattningen i avsnittet med författningsförslag. I förordningen återfinnes sålunda bestämmelserna om ansökan och vissa ytterligare behörighetskrav, om handelskammarens inhämtande av upplysningar om den sökande, om granskningsverksamheten och skyldigheten för auktoriserad mäklare att ställa handlingar till förfogande, om handelskammarens åtgärder vid besvär samt om förteckning hos handelskammare över auktoriserade fastighetsmäklare. Den nu i auktorisationskungörelsen ingående bestämmelsen (3 §) om ställande av säkerhet har inte medtagits, eftersom kravet på ansvarsförsäkring föreslås bli obligato-

riskt för alla yrkesmässigt verksamma fastighetsmäklare och kontrollerat vid registreringen hos länsstyrelsen. Den nuvarande straffsanktionerade bestämmelsen (14 §) om tystnadsplikt beträffande vad som framkommit vid granskning av handelsböcker m.m. (jfr 7 §) har likaså utgått.

Såsom en ny bestämmelse (5 §) har i förordningen intagits en regel om skyldighet för domstol eller annan myndighet, som uppmärksammat någon anmärkningsvärd omständighet i fråga om en auktoriserad fastighetsmäklare, att underrätta vederbörande handelskammare.

Bilaga 1

Kungl. Maj:ts kungörelse om auktorisation av fastighetsmäklare den 30 juni 1947 (SFS 1947:336)

Kungl. Maj:t har funnit gott förordna som följer.

1 § Auktorisation av fastighetsmäklare meddelas av handelskammare.

2 § Envar, som yrkesmässigt utövar fastighetsmäklarverksamhet, äger erhålla auktorisation, såframt han

1) fyllt 25 år, 2) under minst två år varit verksam såsom fastighetsmäklare samt vunnit för yrket nödig erfarenhet och skicklighet, ävensom 3) gjort sig känd för redbarhet och jämväl i övrigt finnes lämplig.

Ej må den auktoriseras, som är omyndig eller i konkurstillstånd.

3 §[1] Såsom ytterligare villkor för auktorisation må handelskammare föreskriva, att fastighetsmäklare skall, i enlighet med de närmare bestämmelser som meddelas av handelskammaren, ställa säkerhet till ett belopp av högst 100.000 kronor för ersättningsskyldighet, som mäklaren kan komma att ådraga sig i sin yrkesutövning.

4 § Vill fastighetsmäklare erhålla auktorisation, skall han ansöka skriftligen därom hos den handelskammare, inom vars distrikt han utövar eller ämnar utöva sin huvudsakliga verksamhet.

Vid ansökan skola fogas de handlingar, som sökanden kan vilja åberopa till bevis att han uppfyller de i 2 § angivna villkoren. Har handelskammaren meddelat föreskrift jämligt 3 §, skall sökanden i samband med ansökan uppgiva vilken säkerhet han är beredd att ställa.

5 § Innan ansökan om auktorisation slutligen prövas, bör handelskammaren, i den mån så finnes erforderligt, inhämta upplysningar om sökanden från myndigheter, organisationer eller enskilda.

6 § Auktorisation meddelas för en tid av fem år.

7 § Handelskammaren skall tillse att auktoriserad fastighetsmäklare redbart och nitiskt utför honom anförtrodda uppdrag och i allt iakttager god affärssed. För utövande av tillsynen må handelskammaren föreskriva, att mäklare skall minst vartannat år förete av auktoriserad revisor eller godkänd revisor[2] utfärdat intyg över verkställd granskning av mäklarens rörelse.

Mäklare vare i övrigt skyldig att lämna handelskammaren de uppgifter som eljest erfordras för tillsynen, att föra de böcker över mottagna uppgifter som handelskammaren finner anledning bestämma, ävensom att för granskare, som utsetts av handelskammaren, hålla tillgängliga handelsböcker, korrespondens och övriga affärshandlingar.

8 § Inträder beträffande auktoriserad fastighetsmäklare sådan omständighet att han enligt 2 § andra stycket ej må auktoriseras, eller förfar mäklaren i sin verksamhet oredligt eller visar han sig på annat sätt olämplig, skall

[1] Paragrafen har fått denna lydelse genom SFS 1973:716, som trädde i kraft den 1 november 1973.

[2] Ordet "granskningsman" utbytt fr.o.m. den 1 juli 1973 mot "revisor" genom SFS 1973:231.

handelskammaren återkalla auktorisationen.

Åsidosätter mäklare eljest de plikter, som åvila honom i följd av auktorisationen, må handelskammaren tilldela honom varning. Äro omständigheterna försvårande, äger handelskammaren återkalla auktorisationen.

Beslut om återkallande av auktorisation eller om varning må ej meddelas utan att mäklaren beretts tillfälle att yttra sig.

9 §[3] Mot handelskammares beslut, varigenom ansökan om auktorisation avslagits eller meddelad auktorisation återkallats, föres talan genom besvär hos en särskild besvärsnämnd. Klagande har att till handelskammaren inkomma med besvärshandlingen inom tre veckor från den dag då han fick del av beslutet. Det åligger handelskammaren att till nämnden insända besvärshandlingen och övriga handlingar i ärendet. Där så finnes påkallat, skall handelskammaren bifoga eget yttrande över besvären.

Mot besvärsnämndens beslut må talan ej föras.

10 § Den i 9 § omförmälda besvärsnämnden skall bestå av tre ledamöter. Av dessa förordnas en ledamot jämte ersättare för honom av kommerskollegium samt de båda övriga jämte ersättare för dem av handelskamrarnas organ för avgörande av gemensamma frågor. Förordnande bör gälla för en tid av minst tre år. Ordförande i nämnden är den av kommerskollegium utsedde ledamoten eller hans ersättare.

11 §[4] Handelskammaren får i ett auktorisationsärende ta ut högst följande avgift:

då ansökan om auktorisation görs första gången 3.000 kr.

då ansökan om auktorisation görs i annat fall 2.500 kr.

12 § Å handelskammares expedition skall finnas tillgänglig förteckning över samtliga auktoriserade fastighetsmäklare i riket. Förteckningen, som bör vara ordnad efter handelskammardistrikt, skall upptaga mäklares namn och adress ävensom den firma, varunder han driver sin rörelse, eller firman för den rörelse, i vilken han är anställd.

Det åligger handelskammare att, såvitt angår av handelskammaren auktoriserade mäklare, utan dröjsmål meddela övriga handelskammare erforderliga uppgifter för nämnda förteckning.

13 § Utgiver sig någon obehörigen att vara auktoriserad fastighetsmäklare, straffes med dagsböter.

14 § Vad som inhämtas vid granskning enligt 7 § av handelsböcker och affärshandlingar må ej yppas i vidare mån än som fordras för att vinna det med granskningen avsedda ändamålet. Den som bryter häremot straffes med dagsböter.

Förseelse, som i första stycket avses, må av allmän åklagare åtalas allenast efter angivelse av målsäganden.

15 § Böter, som ådömas enligt denna kungörelse, tillfalla kronan.

Denna kungörelse träder i kraft den 1 oktober 1947.

Genom kungörelsen upphävas bestämmelserna i mäklareordningen den 9 juni 1893 (nr 51) i vad de avse fastighetsmäklare.

Det alla som vederbör hava sig hörsamligen att efterrätta. Till yttermera visso hava Vi detta med egen hand underskrivit och med Vårt kungl. sigill bekräfta låtit.

[3] Paragrafen har fått denna lydelse genom SFS 1971:763, som trädde i kraft den 1 november 1971.

[4] Paragrafen har fått denna lydelse genom SFS 1981:209, som trädde i kraft den 1 maj 1981.

Stockholms slott den 30 juni 1947.
GUSTAV (L.S.) Axel Gjöres.
(Handelsdepartementet.)

Bilaga 2

PM med rekommendationer angående de auktoriserade mäklarnas verksamhet, antagna av Centrala Fastighetsmäklarnämnden den 13 november 1973

Rikets handelskamrar har under årens lopp i sin verksamhet med auktorisation av fastighetsmäklare utfärdat vissa riktlinjer och fattat principbeslut i olika frågor av betydelse för mäklarnas verksamhet. Syftet med föreliggande promemoria är dels att sammanställa tidigare praxis dels att ge underlag för en framtida gemensam tillämpning av den övervakande och granskande verksamhet som handelskamrarna bedriver i anslutning till auktorisationen. Riktlinjerna i promemorian får betraktas som rent interna rekommendationer, som skall vara de olika handelskamrarna till hjälp vid bedömningen i de enskilda fallen.

Självständig ställning

Auktorisation som fastighetsmäklare förutsätter att mäklaren är helt fristånde gentemot både säljare och köpare och att han alltså ej i förhållande till någon av parterna eller till annan som har ett intresse knutet till mäklarens förmedlingsrörelse, intar en ställning som kan påverka hans objektivitet. Mäklarens uppgift är att *förmedla* försäljning av fast egendom och att därvid bistå både köpare och säljare med råd och upplysningar. Mäklaren skall vara objektiv och opartisk i förhållande till kunderna/allmänheten. En auktoriserad fastighetsmäklare bör icke genom anställningsavtal eller annat liknande rättsförhållande vara knuten exempelvis till företag, som yrkesmässigt säljer eller köper fastigheter eller ägnar sig åt fastighetsbelåning, eller till sådant företag närstående organisation. Säljare och köpare av fastigheter skall med särskilt förtroende kunna lämna uppdrag till mäklaren, oaktat dennes personliga kvalifikationer eller förbindelser ej är närmare kända för uppdragsgivarna. Självfallet får mäklaren icke ägna sig åt egna fastighetsförsäljningar, exempelvis genom att bedriva exploateringsverksamhet. Endast i enstaka undantagsfall må det vara tillåtet för mäklaren att sälja fastighet som tillhör honom eller för vilken han uppträder som ägarens ombud. Sådant fall föreligger exempelvis då det gäller försäljning av mäklarens egen bostads- eller kontorsfastighet. Det är emellertid i dessa fall mäklarens skyldighet att upplysa köparen om det rätta förhållandet.

Ej heller är det tillåtet för mäklare att vara delägare i eller ha aktier eller andelar i företag, som yrkesmässigt innehar, köper och säljer fastigheter, exploaterar tomter e.d. Bestämmelsen gäller ej aktier i börsnoterade bolag. Dispens ifrån regeln kan ges då mäklaren ej har något bestämmande inflytande på bolaget.

I samband med att mäklare ansöker om förnyad auktorisation skall han besvara ett frågeformulär som har avseende på den självständiga ställningen (Bilaga).

Bolagsbildning

Auktoriserad mäklare kan driva sin mäklarrörelse i form av handelsbolag eller aktiebolag. För att detta skall få ske bör nedanstående punkter vara tillgodosedda. Det må anmärkas att punkterna endast är generella tumregler och att dispens bör kunna ges i det enskilda fallet.

1. Bolagets verksamhetsområde sådan det bestämts i bolagsordningen bör avse *förmedlande* verksamhet. Verksamheten får således ej gälla exv. "tomtexploatering" eller "fastighetsinnehav" eller annan verksamhet som står i strid med vad som angivits under *Självständig ställning.*

2. Den auktoriserade mäklaren bör inneha *samtliga* aktier i bolaget. *Dispens* härifrån kan ges om mäklaren kan visa att "synnerliga skäl" föreligger. Enligt besvärsnämndens vid Kommerskollegium beslut den 24 augusti 1973 kan en mäklare vara VD i ett aktiebolag utan att inneha någon aktie i bolaget om aktierna är spridda på så många händer och på sådant sätt att ingen aktieägare har dominerande ställning i bolaget.

Bolaget får ha två eller flera delägare under förutsättning att samtliga är dels *auktoriserade*, dels *styrelseledamöter* i företaget. Vad gäller handelsbolag bör också krävas att samtliga delägare är auktoriserade.

Bolagets ställföreträdare (VD el. likn.) skall vara auktoriserad. (Anställda i bolaget behöver ej vara auktoriserade.)

För bolaget skall finnas ansvarsförsäkring som täcker den förlust den auktoriserade mäklaren och de anställda kan orsaka klienter *och* andra i mäklarrörelsen. Försäkringen skall utfärdas i bolagets namn och gälla för belopp som står i relation till antalet anställda.

Vid annonsering o.d. för bolaget bör alltid — då auktorisationen i någon form framhålls — namnet på bolagets ställföreträdare anges. Det är således *ej tillåtet att enbart ange bolagets namn* med mindre den auktoriserade mäklarens hela namn ingår i bolagets firma.

Redovisning m.m.

Den som bedriver fastighetsmäklarrörelse är bokföringsskyldig enligt lag. I denna skyldighet ingår inte blott att föra i bokföringslagen angiven dagbok, avsedda handelsböcker och upprätta inventarium och balansräkning utan även att ankommande brev, räkningar och övriga handlingar, som har betydelse för rörelsen, skall förvaras i ordnat skick. Handlingar som används i rörelsen skall kopieras och kopiorna skall likaledes förvaras i ordnat skick. Uppdragsjournaler — bestående av betryggande lösblads- eller kortsystem — skall föras.

2. Penningmedel, som mäklare mottager av klient, skall av mäklaren hållas avskilda från egna eller i rörelsen ingående medel.

Beträffande större mäklarfirmor med ett flertal anställda gäller att *dels* hos sådan firma särskilt anordnad kassaavdelning, *dels* i firman anställd som därtill särskilt befullmäktigats av mäklaren skall äga rätt att för mäklaren elller firman mottaga penningmedel och värdehandlingar enligt föreskriften. Mäklaren skall dock därvid i sambad med inlämnande av granskningsintyg enligt punkt 3 nedan bifoga *organisationsplan* över firman resp. *fullmakt* (eller fullmakten i avskrift).

3. Mäklare skall vartannat år *utan anmodan* till handelskammaren innan april månads utgång inkomma med granskningsintyg rörande verkställd granskning av mäklarrörelsen. Granskningsintyg skall vidare inges om så påfordras.

Intyget skall vara utfärdat av *auktoriserad revisor eller godkänd revisor.* Vid fullgörandet av den till grund för intyget liggande granskningen skall särskilt tillses:

a) att mäklarens räkenskaper är förda i enlighet med bestämmelserna i gällande

bokföringslag; b) att korrespondens, verifikationer, köpekontrakt, beskrivningar och andra för rörelsen betydelsefulla handlingar förvaras i ordnat skick; c) att mäklaren för journal över mottagna uppdrag; d) att av mäklaren ställd säkerhet i vederbörlig ordning vidmakthålles; e) att mäklaren icke betingat sig eller tagit högre provision än vad som är bruklig i branschen (se *Provision* nedan); f) att mäklaren iakttar vad här ovan under punkt 2 föreskrivits.

Intyget skall innehålla uppgift *dels* huruvida granskningen givit anledning till anmärkning i något av här ovan under a) — f) angivna hänseenden, *dels ock* angående de iakttagelser i övrigt rörande mäklarens verksamhet, som gjorts vid granskningen. Om granskningen givit anledning till antagande, att mäklaren i sitt handlande avvikit från vad i 7 § 1 st i Kungl. kungörelsen den 30 juni 1947 (nr 336) stadgas om att mäklare skall nitiskt och redbart fullgöra honom anförtrodda uppdrag och i allt iakttaga god affärssed, bör detta särskilt anmärkas i intyget. Vidare skall anges att mäklaren handlat i överensstämmelse med de principer som angivits under *Självständig ställning.*

God affärssed

Mäklare skall redbart och nitiskt utföra anförtrodda uppdrag och i allt iaktta god affärssed. Enligt handelskamrarnas praxis och principuttalanden i mäklarfrågor innebär detta bl.a. att mäklaren bör

1. aktivt och målmedvetet verka för sin uppdragsgivare — utan att därvid uppträda såsom dennes ombud — och handlägga varje uppdrag med erforderlig omsorg och skyndsamhet,

2. gentemot allmänhet och kundkrets uppträda så att det klart framgår att han är fastighetsmäklare och såsom sådan opartisk och fristående. Mäklaren får således ej uppträda såsom bulvan eller själv anlita sådan för ett förvärv, ej heller utforma sina annonser o.d. på ett sådan sätt att därav ej framgår att annonsören är fastighetsmäklare.

3. i sin mäklarverksamhet vända sig till utomstående och således ej förmedla ett objekt till sig själv, anställd eller nära anhörig,

4. noggrant och samvetsgrant följa de instruktioner och föreskrifter som uppdragsgivaren givit honom i anslutning till uppdraget. I de fall då denne uppdragit åt särskilt ombud att bevaka hans intressen vid en affär bör mäklaren i första hand alltid vända sig till ombudet.

5. för att få rätt att uppbära handpenning innan köp kommit till stånd inhämta säljarens uttryckliga medgivande till detta. Mäklaren får ej utan särskild överenskommelse uppställa villkor att handpenningen skall vara förverkad om köp ej kommer till stånd. Avtal om handpenning får ej utformas på sådant sätt att de kan ge sken av att vara avtal om förvärv av fastighet.

6. regelmässigt tillse att säkerhet ställs för återbetalning av handpenning som villkorligt utgivits av köparen.

Provision

Mäklaren är berättigad till provision först sedan köpekontrakt eller därmed jämförligt bindande avtal slutits mellan säljare och köpare.

Säkerhet

Mäklare skall i samband med att han auktoriseras ställa av handelskamrarna godtagbar säkerhet på 100.000 kronor för ersättningsskyldighet som mäklaren kan komma att ådraga sig i sin yrkesutövning. Säkerheten kan ställas i form av försäkring, borgen, bankgaranti eller deposition. Nedgår den ställda säkerheten under det föreskrivna beloppet (exempelvis genom bristande premiebetalning för försäkring) är mäklaren skyldig att ofördröjligen ställa ny säkerhet.

(Beträffande säkerhet vid mäklarrörelse i aktiebolagsbildning, se *Bolagsbildning* punkt 4).

Sanktioner

a) Mäklare är skyldig att utan dröjsmål ingå i svaromål när anmälningsärende e.d. mot honom anhängiggjorts vid handelskammaren. Även i övrigt skall mäklaren alltid skyndsamt och beredvilligt besvara skrivelser och förfrågningar från handelskammaren.

b) Auktorisationen skall återkallas om mäklaren blir omyndigförklarad eller försatt i konkurs eller om han förfar oredligt eller på annat sätt visar sig olämplig.

Åsidosätter han eljest de plikter som åvilar honom kan handelskammaren tilldela honom en varning eller om förseelsen bedöms mindre allvarlig ge honom en erinran. Är omständigheterna försvårande kan auktorisationen återkallas. (Försvårande omständighet kan vara att mäklaren trots uppmaningar underlåter att vidmakthålla säkerhet, inge granskningsintyg eller ingå i svaromål.)

Handelskammaren kan förordna att särskild granskare skall ta del av mäklarens handelsböcker, korrespondens och övriga affärshandlingar. Mäklare är skyldig att tillhandahålla granskare dessa handlingar samt i övrigt efterkomma dennes anvisningar eller föreskrifter.

Frågeformulär Underbilaga till bilaga 2

I en skrivelse från Stockholms Handelskammare den 13 mars 1969 anges att en auktoriserad fastighetsmäklares uppgift är att *förmedla* försäljning av fast egendom och att därvid bistå både köpare och säljare med råd och upplysningar. Mäklaren skall vara objektiv och opartisk i förhållande till kunderna/allmänheten. Han skall vara helt fristående gentemot både säljare och köpare och får ej, i förhållande till någon av parterna eller till annan som har ett intresse knutet till mäklarens förmedlingsrörelse, intaga en ställning som kan påverka hans objektivitet.

Med anledning härav ombedes Ni att taga del av och besvara nedanstående frågor. Formuläret skall snarast återsändas till Stockholms Handelskammare, Box 16050, 103 22 Stockholm.

Svaren kommer att behandlas *konfidentiellt.*

Frågor (inringa det svar som avses)

1. Är Ni genom anställnings-, uppdragsavtal eller annat liknande rättsförhållande knuten till en association (företag, bank e.d.), som yrkesmässigt säljer eller köper fastigheter eller ägnar sig åt fastighetsbelåning?

Svar: Ja Nej

Om Ni svarat "ja" ovan utveckla här närmare avtalets innebörd och omfattning samt vad Ni i övrigt har att anföra i detta avseende:

2. Äger Ni personligen eller Er närstående person fastighet(er), tomt(er)?

Svar: Ja Nej

Om Ni svarat "ja" ovan utveckla här närmare både omfattningen av och

avsikten med innehavet:

3 a. Har Ni under de senaste fem åren sålt egen eller Er närstående persons fastighet(er)?

Svar: Ja Nej

Om Ni svarat "ja" ovan redovisa här försäljningarnas antal och tidpunkten för dem:

3 b. Har Ni eller Er närstående person under de senaste fem åren förvärvat fastighet(er) för egen räkning?

Svar: Ja Nej

Om Ni svarat "ja"ovan redovisa här förvärvens antal och tidpunkten för dem:

4 a. Äger Ni personligen eller Er närstående person aktier eller andra andelar i association (ej börsnoterat), som innehar fastighet(er) eller sysslar med fastighetsförsäljning eller -belåning?

Svar: Ja Nej

Om Ni svarat "ja" ovan utveckla här närmare omfattningen av såväl Ert eget innehav av aktier(andelar) som associationens firma och organisationsnummer samt innehav av fastighet(er):

4 b. Lämna motsvarande uppgifter som under 3 a och 3 b beträffande associationen avsedd under 4 a:

5. Följande uppgifter skall lämnas av sökanden för period när vederbörande inte varit anställd hos auktoriserad fastighetsmäklare. Uppgifterna skall avse de senaste tre åren.

a. Antal uppdrag.

b. Uppdragens natur (bostadsrätt, villa el.dyl.).

e. Värdet av förmedlade objekt.

d. Namn och telefonnummer till i uppdragen inblandade parter.

Stockholm den ..... 19...

.... Namn Adress Tel.

Bilaga 3

Utkast till "Etiska regler" (AFR)

Etiska regler gällande för medlemmar i Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund (AFR) antagna vid förbundskongressen.

Reglerna anknyter till de rekommendationer om utformning av etiska regler som utarbetats av den internationella organisationen FIABCI.

Allmänna bestämmelser

1. Den som yrkesmässigt ägnar sig åt fastighetsförmedling skall alltid uppträda korrekt och hederligt mot uppdragsgivare och allmänhet.

2. Vid upprättandet av köpehandlingar skall medlem alltid iakttaga god affärssed och följa gällande lagstiftning. Köpehandlingar skall upprättas så entydigt och klart som möjligt för undvikande av missförstånd mellan de parter som ingått avtalet. Vid all kontraktsskrivning skall medlem eftersträva att samtliga berörda parters önskemål i ekonomiska och andra angelägenheter uttrycks så klart som möjligt.

3. Medlem som företräder såväl köpare som säljare av fast egendom skall visa objektivitet vid kontraktsskrivning och söka att efter bästa förmåga tillvarataga båda parters berättigade intressen. Uppstår meningsskiljaktigheter mellan parterna skall medlem söka att om möjligt medla mellan dessa.

4. Då medlem hävdar sina uppdragsgivares intressen skall det alltid ske med taktfullhet och moderation. Medlem får på inga villkor söka övertala någon att sälja respektive köpa fast egendom eller söka påtvinga part sin egen uppfattning.

5. I sin yrkesutövning skall medlem alltid iakttaga god affärssed gentemot sina kollegor.

6. Det åligger medlem att på alla sätt arbeta för att främja mäklarkårens anseende och att utnyttja alla möjligheter att förkovra sig inom yrket samt att stödja och genomgå den utbildning förbundet tillhandahåller.

Del 1.

Medlems ställning gentemot allmänheten

1. Medlem skall alltid hålla sig väl informerad om samhällsutvecklingen och vad gäller fast egendom och vinnlägga sig om att positivt påverka utvecklingen vad gäller lagstiftning, stadsplanering m.m.

2. I syfte att kunna lämna allmänheten uppgifter om så rättvisande marknadspriser som möjligt skall medlem hålla sig väl underrättad om prisutvecklingen på fast egendom.

3. Medlem skall motarbeta oetiska tendenser. För att skydda sina uppdragsgivare skall han i största möjliga utsträckning söka verifiera de uppgifter han erhåller beträffande egendom som han står i begrepp att förmedla, allt i syfte att skydda sina kunder mot fel, överdrifter eller undanhållande av väsentliga fakta.

4. Klientmedel får icke sammanblandas med mäklarens egna medel utan skall insättas å särskilt klientmedelskonto.

5. Vid annonsering skall medlem försöka ge en så rättvisande bild som möjligt av det utannonserade objektet.

6. Vid annonsering skall medlems firmanamn och telefonnummer alltid utsättas. Anonym annonsering eller annonsering i anställdas namn får icke

förekomma. Ej heller annonsering varvid spekulant endast hänvisas till telefonnummer.

Del 2.

Medlems ställning gentemot sin uppdragsgivare

1. Vid utövandet av sitt yrke skall medlem såväl skydda som tillvarataga sin uppdragsgivares intressen. Omtanken om uppdragsgivaren får dock inte hindra medlemmar från skyldigheten att visa objektivitet och rättvisa mot alla som berörs av en fastighetsöverlåtelse.

2. Om medlem erhåller ersättning från annan än sin uppdragsgivare skall samtliga de personer som är engagerade i fastighetsöverlåtelsen underrättas om ersättningens storlek och av vilken anledning denna utgår.

3. Därest medlem personligen eller någon familjemedlem eller anställd i hans firma förvärvar resp. avyttrar fast egendom skall säljare resp. köpare upplysas om detta förhållande i syfte att förhindra framtida missförstånd.

4. Vid förmedling av fast egendom bör medlem inte hävda någon bestämd uppfattning i en angelägenhet som han inte behärskar utan istället hänvisa till någon sakkunnig.

5. Fastighet får ej utannonseras utan uppdragsgivarens medgivande. I annons angivet pris får icke avvika från vad som överenskommits med uppdragsgivaren.

Del 3.

Medlems ställning gentemot sina kollegor

1. Medlem får inte illojalt dra nytta av sina kollegors arbete. Medlem bör gentemot sina kollegor välvilligt dela med sig av sin yrkeskunskap och erfarenhet.

2. Medlem bör bedriva sin yrkesutövning på ett sådant sätt att han undviker att motsättningar uppstår gentemot kollegorna.

3. Därest motsättningar skulle uppstå skall dessa lösas av en kommitté tillsatt av resp. kretsstyrelse.

4. Om en medlem arbetar med ensamrättsuppdrag åligger det övriga medlemmar att respektera detta.

5. Om det kan vara av väsentlig betydels för uppdragsgivaren bör medlem söka samarbeta med kollegor vid förmedling av fastigheter.

6. Om två eller flera medlemmar samarbetar i en förmedlingsfråga skall fördelningen av provisionen bestämmas i samband med att överenskommelsen träffas, i syfte att förhindra framtida tvister. En provisionstvist medlemmar emellan får ej belasta uppdragsgivaren, som aldrig skall få betala mer än en provision för utfört försäljningsuppdrag.

Bilaga 4

Exempel på åtgärdslista vid utförande av fastighetsförmedlingsuppdrag

Omfattningen av ett förmedlingsuppdrag (AFR)

01. Besiktning av objektet

02. Genomgång med säjaren om dennes upplysningsskyldighet, om vad som är fast egendom, aktuell lagstiftning beträffande relisationsvinst, mäklarens arvode och mäklarens åtagande i samband med försäljningen.

03. Värdering av fastigheten grundad på de senaste årens försäljningar av liknande objekt och marknadssituationen.

04. Träffa avtal med säljaren om förmedlingsuppdrag och begärt pris.

05. Kontrollera alla fakta om fastigheten.

A. Rätt ägare (mellankommande lagfart för dödsbo etc. kan erfordras).

B. Fastighetens gravationer.

C. Övriga myndigheter (t.ex. gatukontor, gatukostnadsbidrag etc., plankontor och fastighetskontor).

D. Kontroll av lån och lånevillkor på befintliga lån, överenskomma om övertagande och ev. utökning av befintliga lån samt förbereda en tänkt finansiering för ny köpare.

06. Upprätta beskrivning över fastigheten.

07. Erhålla säljarens godkännande av beskrivningar samt avtala om marknadsföringstider och tider för visning av fastigheten.

08. Marknadsföra fastigheten genom

A. Översändande av beskrivningar till spekulanter på liknande objekt.

B. Annonsering i aktuella tidningar.

09. Visa fastigheten för spekulanten.

10. Upprätta individuella boendekostnadskalkyler för spekulanter, beroende på kontankinsats och inkomstförhållande.

11. Förhandla med kreditinstitut angående slutliga lånevillkor.

12. Förhandla med säljare resp. köpare angående slutliga försäljningsvillkor.

13. Upprätta köpekontrakt och informera parterna om kontraktets innehåll och betydelse i alla detaljer.

14. Beställa handlingar för slutlikvid (ev. nya pantbrev, gravationsbevis, taxeringsbevis, ränte- och kapitalställningsbesked, övertagandehandlingar från hypoteksinstitut m.m.).

15. Upprätta slutlikvidshandlingar och genomföra överlåtelsen av fastigheten med kompletta handlingar.

16. Söka lagfart åt köparen, samt i förekommande fall överföra tomträttskontrakt.

17. Ge säljare och köpare anvisningar för efterföljande deklaration.

Bilaga 5

Riksprovisionstaxa (AFR) gällande fr.o.m. den 1/8 1978

Vid förmedling utgår mäklares ersättning i form av provision. Förbundets medlemmar rekommenderas härvid att tillämpa de provisionssatser, som anges i punkterna 1—15 nedan. Omfattar uppdraget flera objekt, rekommenderas att provision uttages på varje i transaktionen ingående objekt.

1. *Hyresfastigheter* innehållande minst 5 avskilda enheter (bostäder, affärer, kontor e.d.) källarvåningslokaler ej medräknade, inkl. inventarier: 3 procent t.o.m. 400.000 kr. jämte 2 procent på överskjutande belopp.

2. *Villafastigheter*, (enfamiljs-, eller affärsvillor samt rad- och kedjehus) på fri grund, tomträtt eller ofri grund, inkl. inventarier: 3 procent på hela köpeskillingen.

Ett särskilt tillägg på högst 1 procent av köpeskillingen uttages när säljaren av villa, rad- eller kedjehus till förmedlingsuppdraget fogar som villkor att hyreslägenhet skall erhållas vid försäljningen.

3. *Fritidsfastigheter*, (sommarställen, sportstugor, torp etc.) inkl. inventarier: 5 procent på hela köpeskillingen.

4. *Lantbruks- och skogsfastigheter* samt avverkningsrätter etc. inkl. levande och döda inventarier: 3 procent på hela köpeskillingen.

5. *a) Arrenden* (provisionen beräknas på den sammanlagda summan av de fem första årens arrende): 3 procent t.o.m. 400.000 kr. jämte 2 procent på överskjutande belopp. Provisionen betalas av den utarrenderande. Vid försäljning av levande och döda inventarier i samband med arrende beräknas provisionen för dessa lika med punkt 4.

b) *Uthyrning* (provisionen beräknas på den sammanlagda summan av första årets hyra): 10 procent.

Det står uppdragsgivaren och mäklaren fritt att träffa annat avtal om provisionsersättning vid uthyrning på långtidskontrakt.

6. *Industri- och fabriksfastigheter* etc. inkl. inventarier: 5 procent t.o.m. 400.000 kr. jämte 3 procent på överskjutande belopp.

7. *Gruvor, vattenfall, malm-, grus- och mineralfyndigheter* etc: lika med punkt 6.

8. *Bostadsrätter* (lägenheter, villor, radeller kedjehus med bostadsrätt) och därmed jämförliga objekt: 5 procent på hela köpeskillingen.

9. *Affärsrörelser, industrier och företag* av allehanda slag, även i form av aktiebolag samt överlåtelse av lokaler (ej bostäder) inkl. i försäljningen ingående rörelseinventarier och annan lösegendom men exkl. lager:

a) 10 procent t.o.m. 150.000 kr. jämte 5 procent på överskjutande belopp. b) 3 procent på överlåtelsesumman för lager.

Ingår fastighet eller byggnad i överlåtelsen utgår provision härå enligt hänförlig tariff i denna taxa.

10. *Rivningsfastigheter* och obebyggda fastigheter, tomter och råmarksområden: 10 procent t.o.m. 50.000 kr. jämte 5 procent på överskjutande belopp.

Vid försäljning av flera tomter eller markområden i ett och samma köpeavtal skall försäljningen räknas som förmedling av ett enda objekt, d.v.s. den sammanlagda totala köpeskillingen skall utgöra provisionsbasis.

11. *Ideell andel* (kvotdel i fastighet): förmedlingsprovision utgår enligt hänförlig tariff i denna taxa.

12. *Försäljning genom anbud eller offentlig auktion*: försäljes byggnad eller

fastighet å av fastighetsmäklare förrättad offentlig auktion, beräknas förmedlingsprovision enligt hänförlig tariff i denna taxa.

13. *Förmedling av entreprenader:* dylika jämställas med försäljning och provisionen, som betalas av entreprenören, beräknas enligt hänförlig tariff i denna taxa.

14. *Placering av inteckningslån:* inom 50 procent av taxeringsvärdet 1 procent, mellan 50 procent och 75 procent av taxeringsvärdet 2 procent och vid placering över 75 procent av taxeringsvärdet 3 procent. Lån mot säkerhet i industrier, sportstugor, tomter etc: 4 procent på hela lånebeloppet. Provisionen betalas av låntagaren.

15. *Utlandsförmedlade objekt:* Den provisionstaxa, som är gängse i respektive land där objektet är beläget tillämpas.

Observandum

Med undantag för fall, där köparen skriftligen förbinder sig att i stället för säljaren betala utgående provision, skall förmedlingsprovisionen alltid betalas av säljaren respektive den som intager en med säljaren jämförlig ställning och erlägges så snart köpekontrakt eller annat bindande avtal slutits, vilket berättigar mäklaren till provision.

Det är förbjudet att utöver rekommenderad provision betinga sig andel av belopp, varmed köpeskillingen eventuellt överstiger ett åsatt minimipris.

Av största vikt är att mäklaren informerar uppdragsgivare — och vid byten samtliga parter — om den provision som mäklaren önskar betinga sig för uppdraget, varvid bör beaktas om inom ramen för uppdraget olika provisionssatser kunna komma att beröras. Vid t.ex. försäljning av ett företag i aktiebolagsform beräknas provisionen på försäljningssummorna av i transaktionen ingående fast och lös egendom, goodwill, lager etc. enligt hänförliga punkter i denna taxa. Beakta även att det i många fall kan vara av värde för provisionsberäkningen om i köpekontraktet utsättes till vad ändamål försäljningsobjektet är avsett.

Kostnader för annonser och resor m.m. betingade av uppdrag, kunna utkrävas av uppdragsgivaren under förutsättning att överenskommelse därom föreligger. Kommer affär till stånd och avtalad provision endast kommer att uppgå till högst 3.000 kr. enligt punkterna 1—7, 9—13 och punkt 15 eller högst 2.000 kr. enligt punkt 8 samt 200 kr. enligt punkt 14 ovan, rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas om extra ersättning för nämnda kostnader. I de fall då den avtalade provisionen överstiger nu nämnda belopp bör sådana kostnader bestridas av mäklaren själv.

Medlem må, enligt stadgarna, ej avstå någon del av sin provision till annan än den som yrkesmässigt bedriver fastighetsförmedling.

Anm. Ang. ytterligare rekommendationer fr.o.m. den 1 juli 1981, se avsnitt 5.5.4 i betänkandet.

TRYGG HANSA

Gäller från 79 09 01
(Ersätter F 51:3)

Bilaga 6

F 51:4

Allmänna försäkringsvillkor av år 1979 för Ansvarsförsäkring för ren förmögenhetsskada

Auktoriserad fastighetsmäklare

Innehåll

Detta villkor ingår i en serie villkor för företagsförsäkring. Samtliga dessa villkor är indelade och numrerade efter ett gemensamt system. Detta medför att numreringen i villkoret inte alltid är löpande.

Med basbelopp avses det belopp som fastställs enligt lagen om allmän försäkring och som gällde för januari månad det år skadeanmälan inkom till bolaget.

I Ansvarsförsäkring för ren förmögenhetsskada

1. Vem försäkringen gäller för och försäkrad verksamhet

Försäkringen gäller för försäkringstagaren (den försäkrade) och avser dennes förmedlingsverksamhet som fastighetsmäklare auktoriserad av handelskammare.

2. När försäkringen gäller

Försäkringen gäller för skada som orsakats under den tid försäkringen varit i kraft.

3. Var försäkringen gäller

Försäkringen gäller vid skada som inträffat inom Norden till följd av förmedling av där befintligt objekt.

11. Vad försäkringen gäller för

Bolaget åtar sig — vid skada som kan omfattas av försäkringen — gentemot den försäkrade att

— utreda om skadeståndsskyldighet föreligger,
— förhandla med den som kräver skadestånd,
— föra den försäkrades talan vid eventuell rättegång om skadestånd och därvid betala rättegångskostnaderna — även om försäkringsbeloppet därigenom överskrids,
— betala det skadestånd den försäkrade är skyldig att utge. Se även II 13. Återkrav.

11.1 Ren förmögenhetsskada

Försäkringen omfattar den försäkrades skadeståndsskyldighet för ren förmögenhetsskada. Men ren förmögenhetsskada förstås sådan ekonomisk skada som uppkommer utan samband med person- eller sakskada.

12. Vad försäkringen inte gäller för

12.1 Undantagen personkrets

Försäkringen gäller *inte* för skada

- som tillfogats den försäkrade eller ägare, delägare och arbetstagare i den försäkrade verksamheten,
- som tillfogats make — även sammanboende —, barn, föräldrar eller syskon till i föregående punkt angiven personkrets.

12.2 Böter och viten

Försäkringen gäller *inte* för böter och viten.

12.3 Särskilt åtagande m m

Försäkringen gäller *inte* för skada som den försäkrade eller någon för vilken han svarar genom särskilt avtal åtagit sig att ersätta utöver eljest gällande skadeståndsrätt och inte heller för skada i samband med uppdrag eller åtagande som ligger utanför den försäkrade förmedlingsverksamheten enligt I 1.

12.4 Förmögenhetsbrott äldre än fem år

Försäkringen gäller *inte* för skada genom förmögenhetsbrott som anmälts till försäkringsbolaget senare än fem år efter brottets förövande.

22. Högsta ersättning

22.1 Bolagets ersättningsskyldighet vid skador som orsakats under ett försäkringsår är begränsad till sammanlagt det i försäkringsbrevet angivna försäkringsbeloppet.

22.2 För förlust genom förmögenhetsbrott som förövats av en person eller flera personer gemensamt lämnas dock ersättning högst intill det försäkringsbelopp som gällde då brott först förövades även om brott förövats under flera försäkringsår.

23. Självrisk

Vid varje skadetillfälle dras från skadebeloppet ett belopp som utgör den försäkrades självrisk.

Självrisken är 7% av basbeloppet.

Avtal kan göras om högre självrisk, vilken då anges i försäkringsbrevet.

Det självriskbelopp som erhålls vid beräkningen avrundas nedåt till närmaste 100-tal kronor.

Endast *en* självrisk uttas för skador som inträffat till följd av förmedling av ett objekt.

23.1 Ersättning lämnas till den skadelidande utan avdrag för självrisk. Den försäkrade är emellertid skyldig att till försäkringsbolaget inom 14 dagar efter krav inbetala självrisken eller, om skadan är mindre, det belopp vartill skadan uppgått. Inbetalas inte självrisken inom angiven tid har bolaget rätt att säga upp avtalet. Avtalet upphör dock inte tidigare än sex veckor efter det att vederbörande handelskammare underrättats om uppsägningen.

II Allmänna avtalsbestämmelser

1. Försäkringsavtalet och premiebetalningen

1.1 Försäkringsavtalet och försäkringstiden

Försäkringstiden räknas från kl 00.00 begynnelsedagen och är ett år om inte annat anges i försäkringsbrevet. Tecknas försäkringen på begynnelsedagen, så gäller försäkringsavtalet dock först från den tidpunkt då avtalet ingås.

Vid försäkringstidens slut förnyas avtalet genom att försäkringstagaren betalar den premie som bolaget genom utsänd avi underrättat honom om (se II 1.22). Om högre premie eller ändrade villkor skall gälla för det nya avtalet, skall bolaget meddela detta senast då premieavin sänds ut.

Har bolaget särskilda skäl för att inte förnya avtalet, skall försäkringstagaren underrättas om detta senast en månad före försäkringstidens slut. Skickas meddelandet senare så förlängs avtalet med lika många dagar som meddelandet härigenom blir försenat. Avtalet upphör dock inte tidigare än sex veckor efter det att vederbörande handelskammare underrättats om uppsägningen.

1.2 Premiebetalningen och ansvarigheten

1.21 Första premien

Premien skall betalas i förskott. Bolagets ansvarighet inträder vid försäkringstidens början, även om premien ännu inte har betalats.

Betalas inte premien inom 14 dagar efter utsändningen av avi, föreligger dröjsmål med premiebetalningen, och bolaget har då rätt att säga upp avtalet. Avtalet upphör dock icke tidigare än sex veckor efter det att vederbörande handelskammare underrättats om uppsägningen.

1.22 Premien för förnyat avtal

Premien för förnyat avtal skall betalas senast på det nya avtalets begynnelsedag. Premien behöver dock inte betalas tidigare än en månad efter det att bolaget skickat ut premieavin.

Avtalet förnyas även om premien betalas senare, dock endast under förutsättning att betalningen sker inom en månad från senaste förfallodag för betalningen enligt föregångende stycke. Betalas inte premien inom angiven tid äger bolaget att säga upp avtalet. Avtalet upphör dock icke tidigare än sex veckor efter det att vederbörande handelskammare underrättats om uppsägningen.

1.23 Tilläggspremier under försäkringstiden

Om tilläggspremie inte betalas inom 14 dagar efter det att bolaget skickat ut premieavin, är ansvarigheten begränsad till den tid som den erlagda premien motsvarar såvida inte avtalet dessförinnan sagts upp. Avtalet upphör dock icke tidigare än sex veckor efter det att vederbörande handelskammare underrättats om uppsägningen.

2. Upplysningsplikt och riskökning

2.1 Felaktiga eller ofullständiga uppgifter

Premie och villkor grundar sig på de uppgifter som lämnades då försäkringen tecknades. Har försäkringstagaren lämnat uppgifter som han insett, eller bort inse vara felaktiga eller ofullständiga kan detta ha medfört för låg premie eller alltför förmånliga villkor. I sådana fall har bolaget rätt att av den försäkrade återkräva skillnaden mellan utbetald ersättning och den ersättning som svarar mot erlagd premie och de villkor som egentligen skulle ha gällt. Om bolaget med kännedom om de rätta förhållandena skulle ha vägrat försäkring, återkrävs all ersättning av den försäkrade när en skada inträffar.

2.2 Ändrade förhållanden

Ändras de förhållanden som försäkringstagaren enligt ovan uppgivit skall den försäkrade meddela detta till bolaget. Medför ändringen högre premie eller ökad risk för skada och har den försäkrade utan skälig anledning underlåtit att meddela bolaget ändringen, så återkrävs utbetald ersättning av den försäkrade på sätt som angetts i II 2.1.

3. Återkallad auktorisation

Återkallas försäkrad mäklares auktorisation, upphör försäkringen omedelbart att gälla.

6. Krig

Ersättning lämnas inte för skada vars uppkomst eller omfattning direkt eller indirekt orsakats av eller står i samband med krig, invasion, krigsliknande händelse, inbördeskrig, myteri, revolution, uppror, upplopp eller åtgärder av makthavare som obehörigen tagit makten.

7. Räddningsplikt och räddningskostnader

Den försäkrade skall efter förmåga försöka begränsa skada som redan inträffat eller avvärja skada som kan befaras inträffa omedelbart.

Detta innebär bl a att den försäkrade är skyldig att begränsa verkningar av redan inträffad händelse som kan medföra skadeståndsskyldighet.

Den försäkrade skall vidare medverka till att i förekommande fall återkravsrätten mot tredje man bevaras.

De föreskrifter som bolaget meddelar i här nämnda avseenden skall följas.

7.1 Ersättning för räddningskostnad

Om den försäkrade för sådan åtgärd som avses ovan haft utgift (räddningskostnad) som med hänsyn till omständigheterna varit skälig, är bolaget skyldigt att ersätta denna enligt vad som framgår nedan.

Ersättning lämnas inte i den mån rätt till ersättning föreligger enligt lag eller särskild författning eller på grund av annan försäkring, garanti eller annat avtal som inte är försäkring.

Ersättning lämnas för räddningskostnad inom ramen för försäkringsbelopp i den mån beloppet inte tas i anspråk för utgivande av skadestånd. Om bolaget betalt räddningskostnad innan skadestånd utgetts, skall i förekommande fall från ersättningen för skadestånd avräknas så mycket av ersättningen för räddningskostnad, att den sammanlagda ersättningen stannar inom försäkringsbeloppet.

7.2 Åsidosättande av räddningsplikt

Om den försäkrade uppsåtligen eller av grov vårdslöshet inte iakttagit sin räddningsplikt enligt ovan, och om det kan antas att detta varit till men för bolaget, är bolaget berättigat att återkräva hela eller skälig del av ersättningsbeloppet.

8. Skaderegleringsbestämmelser

8.1 Anmälan om skada

Skada som kan medföra ersättningskrav mot bolaget skall anmälas så snart som möjligt.

8.2 Ersättningskrav

8.21 Tidpunkt och innehåll

Ersättningskrav skall framställas till bolaget snarast efter det att den försäkrade erhållit skadeståndskrav. Framställs inte ersättningskravet inom sex månader är bolaget fritt från ersättningsskyldighet gentemot den försäkrade.

Den försäkrade är även skyldig att på anmodan lämna de upplysningar som står till buds och tillhandahålla verifikationer, bevis och andra handlingar som behövs för att bedöma bolagets ansvarighet och ersättningens storlek.

8.22 Talan om krav vid domstol

Om den försäkrade inte är nöjd med bolagets beslut i ersättningsfrågan måste han enligt försäkringsavtalslagen väcka talan om kravet vid domstol inom tre år från det han fått kännedom om sin ersättningsmöjlighet. Eljest förlorar han rätten att kräva ut ersättningen.

I intet fall har den försäkrade rätt till ersättning om talan om kravet inte väckts vid domstol inom 10 år från skadan.

Bolaget får dock inte avböja kravet av sådan anledning om det framställts före ovan angivna tidpunkter och den försäkrade inom sex månader från det han fick del av bolagets ståndpunkt väcker talan vid domstol angående kravet.

8.3 Påföljd vid bedrägliga uppgifter, åsidosättande av skyldighet och obetald premie

Den försäkrades rätt enligt försäkringsavtalet bortfaller eller begränsas enligt bestämmelserna i försäkringsavtalslagen

- om han i bedrägligt syfte uppgett, förtigit eller dolt något av betydelse för skadans bedömning,
- om han åsidosatt sina skyldigheter enligt II 8.1 och 8.2,
- om han då skadan orsakades var i dröjsmål med premiebetalning.

Försäkringsbolaget äger rätt att av den försäkrade återkrava den ersättning bolaget inte ansvarar för gentemot den försäkrade.

8.4 Polisutredning

Föranleder en skada polisutredning, skall den försäkrade — när utredningen är avslutad — sända in denna till bolaget om bolaget fordrar detta.

8.5 Rätt att säga upp avtal vid skada

Vid skada har både försäkringstagaren och bolaget rätt att säga upp avtalet att upphöra *en* månad efter uppsägningen.

Bolaget skall underrätta handelskammare senast sex veckor före avtalets upphörande.

8.6 Ytterligare bestämmelser om skaderegler ing

Har mot den försäkrade framställts skadeståndsanspråk eller har han i sak som kan beröra försäkringen kallats till förhör inför polis eller annan myndighet eller har han i sådan sak instämts till domstol, skall han omedelbart anmäla detta. Bolaget äger därvid rätt att utse rättegångsombud.

Den försäkrade är — om bolaget så önskar — skyldig att medverka till uppgörelse i godo med den skadelidande. Han har dock inte rätt att utan bolagets tillåtelse medge skadeståndsskyldighet, godkänna ersättningskrav eller utbetala ersättning. Iakttar den försäkrade inte av bolaget lämnade föreskrifter, är bolaget fritt från ansvarighet om inte kravet uppenbart var lagligen grundat.

Har bolaget förklarat sig villigt att — så långt försäkringsbeloppet räcker — göra upp i godo med den som kräver skadestånd, är bolaget fritt från skyldighet att svara för därefter uppkommen kostnad och att företa ytterligare utredning.

9. Underrättelse till handelskammare

Vid skada skall vederbörande handelskammare underrättas om skadans art och orsak samt storleken av utbetalt skadestånd.

10. Tidpunkt för betalning av ersättning och räntebestämmelser

Ersättning skall betalas senast en månad efter det att den försäkrade fullgjort vad som åligger honom enligt II 8.

Betalas ersättning senare än vad som sagts ovan, betalas dröjsmålsränta enligt räntelagen.

Ränta betalas dock inte om den är mindre än 100 kronor.

Bolaget betalar inte den ränta som beror på den försäkrades dröjsmål att fullgöra vad som ankommit på honom enligt II 8.

11. Dubbelförsäkring

Är intresse som omfattas av denna försäkring försäkrat även genom annan försäkring och finns i denna förbehåll vid dubbelförsäkring, gäller samma förbehåll för båda försäkringarna. Ansvarigheten fördelas därvid mellan försäkringarna enligt försäkringsavtalslagen av den 8 april 1927 (FAL) 43 §. I övrigt gäller FAL 41 och 42 §§.

12. Force majeure

Bolaget är inte ansvarigt för förlust som kan uppstå om skadeutredning, utbetalning av kontant ersättning eller iståndsätttande av skadad egendom fördröjs på grund av krig, krigsliknande händelse, inbördeskrig, revolution eller uppror eller på grund av myndighets åtgärd, strejk, lockout, blockad eller annan liknande händelse.

13. Återkrav

I den mån bolaget har betalat ersättning för skada, övertar bolaget den försäkrades rätt att kräva ersättning av den som är ansvarig för skadan.

Återkrav mot privatperson får framställas endast om denne vållat skadan med uppsåt eller genom grov vårdslöshet eller om skadan har samband med dennes förvärvsverksamhet.

I den mån bolaget har betalat ersättning för skada som den försäkrade orsakat eller främjat med uppsåt eller grov vårdslöshet, övertar bolaget den skadelidandes rätt till ersättning av den försäkrade. I övrigt äger bolaget ej återkräva ersättning av den försäkrade i andra fall än vad som anges i II 2, 7.2, 8.2 och 8.3.

14. Försäkringsavtalslagen

För denna försäkring gäller i övrigt bestämmelserna i försäkringsavtalslagen av den 8 april 1927 (FAL).

TRYGG HANSA

Gäller från 78 10 01
(Ersätter F 50:3)

Allmänna villkor av år 1970 F 50:4
för ansvarsförsäkring mot förmögenhetsförlust
med ändring av § 4

Vem som är försäkrad

§ 1. Försäkringen gäller för försäkringstagaren och avser i försäkringsbrevet angiven verksamhet.

Vad försäkringen gäller för

§ 2. Försäkringsbolaget åtager sig gentemot försäkringstagaren — med de förbehåll som framgår av villkoren i övrigt — att ifråga om förmögenhetsförlust som tillfogas annan person på grund av fel eller försummelse som försäkringstagaren, hans anställda eller underordnade begått under försäkringstiden,
dels betala det skadestånd som försäkringstagaren enligt gällande svensk rätt kan bli skyldig utge,
dels vid rättegång om skadestånd som omfattas av försäkringen föra försäkringstagarens talan samt betala kostnaden för rättegången, även om försäkringsbeloppet härigenom överskrides.
Har skada inträffat på grund av underlåtenhet att handla, anses försäkringstagarens ansvarighet ha inträtt vid den tidpunkt, då skadan senast kunnat förebyggas av honom.
Såsom förmögenhetsförlust räknas inte förlust uppkommen genom person- eller egendomsskada, inte heller indirekt skada eller förlust.

§ 3. Försäkringsbeloppet är det högsta belopp, för vilket försäkringsbolaget sammanlagt kan bli ersättningsskyldigt vid händelser som inträffat under ett och samma försäkringsår.

§ 4. Försäkringen gäller med en självrisk vid varje skadefall av 10% av skadebeloppet, dock lägst 7 % av basbeloppet och högst ett halvt basbelopp.

Anm.

Med basbelopp avses det belopp som fastställs enligt lagen om allmän försäkring och som gäller för januari månad det kalenderår skadan inträffade.

De självriskbelopp som erhålls vid beräkningen avrundas nedåt till närmaste 100-tal kronor.

Vad försäkringen inte gäller för

§ 5. Försäkringen gäller inte för

a) skada, som tillfogas försäkringstagarens bolagsman;

b) skada, som anställd tillfogar annan anställd;

c) skada, som försäkringstagaren genom särskilt avtal åtagit sig att ersätta, i den mån åtagandet medför skadeståndsskyldighet utöver eljest gällande rätt;

d) skada genom felräkning vid in- eller utbetalning av kontanta medel;

e) skada genom fel eller försummelse vid konstruktionsarbete eller annat tekniskt arbete;

f) viten, böter eller kostnad för rättegång, i den mån denna avser talan som har samband med brott eller viten.

§ 6. Försäkringen gäller inte för skada, som försäkringstagaren, hans anställda eller underordnande orsakat med uppsåt — t ex förmögenhetsbrott — eller eljest genom medvetet lagstridig handling eller underlåtenhet, även om den som framkallat försäkringsfallet var i sådant sinnestillstånd som avses i 33 kap. 2 § Brottsbalken.
Försäkringen skyddar inte heller försäkrad då han efter skada svikligen uppgivit, förtegat eller dolt något förhållande av betydelse för skadans bedömande.

Premie och försäkringstid

§ 7. Premie skall erläggas i förskott. Avser försäkringen flera premieperioder, skall premie för varje period erläggas senast på periodens första dag. Samma regler gäller, om försäkringen på grund av underlåten uppsägning kommit att avse flera perioder än den från början omfattade.

§ 8. Försäkringsbolagets ansvarighet inträder vid den tidpunkt, som anges i försäkringsbrevet, dock endast om premien betalts utan dröjsmål. Avser försäkringen flera premieperioder och betalas inte premie för en senare period i rätt tid, upphör bolagets ansvarighet, dock tidigast en vecka efter det bolaget underrättat försäkringstagaren om premiens förfallodag.
Avser försäkringen minst ett år och uppsäges den inte senast en vecka före försäkringstidens utgång, förlängs den för ett år i sänder.

§ 9. Ändras försäkringsbolagets premier under försäkringstiden, skall premien för denna försäkring ändras vid nästa premieförfallodag i enlighet därmed. Ändras försäkringsvillkoren, skall även däremot svarande ändring gälla från nästa förfallodag. Godkänner inte försäkringstagaren höjning av premien eller skärpning av villkoren, skall han utan dröjsmål meddela detta till bolaget. Försäkringen upphör i så fall att gälla med utgången av löpande försäkringsår, dock tidigast 14 dagar efter det bolaget underrättat om ändringen.

Att iaktta vid skada

§ 10. Inträffad skada skall snarast anmälas till försäkringsbolaget liksom också händelse, som kan medföra skada. Har mot försäkringstagaren framställts skadeståndsanspråk eller har han i sådan sak instämts till domstol, skall han omedelbart anmäla detta. Bolaget äger rätt utse rättegångsombud.

§ 11. Försäkringstagaren är, om försäkringsbolaget så önskar, skyldig att medverka till uppgörelse i godo med den skadelidande. Han har dock inte rätt att utan bolagets godkännande medge skadeståndsskyldighet, godkänna ersättningsanspråk eller utbetala ersättning. Iakttager försäkringstagaren inte av bolaget lämnade föreskrifter, är bolaget fritt från ansvarighet, om inte ersättningsanspråket uppenbart var lagligen grundat.
Har bolaget meddelat försäkringstagaren, att bolaget — så långt försäkringsbeloppet räcker — vill göra upp i godo med den, som kräver skadestånd, är bolaget fritt från skyldighet att svara för därefter uppkommen kostnad och att företaga ytterligare utredning.

§ 12. Den som mot försäkringsbolaget vill framställa anspråk på grund av inträffad skada skall göra detta inom sex månader från det han fick kännedom om sin fordran.

Övriga bestämmelser

§ 13. Finner försäkringsbolaget, efter inträffad skada eller eljest i något särskilt fall erforderligt att försäkringen sätts ur kraft, äger bolaget uppsäga försäkringen att upphöra 14 dagar efter uppsägningen såvida detta inte strider mot god försäkringspraxis.

§ 14. Är den försäkrade inte nöjd med försäkringsbolagets beslut ifråga om ersättning är bolaget berättigat att skriftligen förelägga den försäkrade att inom sex månader instämma bolaget till domstol. Försittes denna tid eller föres väckt talan inte till slut, förlorar den försäkrade sin talan mot bolaget.

§ 15. Har försäkringsbolaget utbetalt ersättning för skada, överlåter den försäkrade på bolaget den rätt han kan ha att av annan utkräva ersättning för skadan.
Regresskrav mot hos försäkringstagaren anställd eller till hans familj eller hushåll hörande person får dock framställas endast om den, som orsakat skadan, gjort detta uppsåtligen eller i berusat tillstånd.

§ 16. För denna försäkring gäller i övrigt bestämmelserna i lagen om försäkringsavtal av den 8 april 1927 (försäkringsavtalslagen).

DC 2276 78.09

Bilaga 7

SAF MÄKLARE MED FÖRMEDLARANSVAR

FÖRSÄLJNINGSUPPDRAG

För .....

att — med ensamrätt — förmedla försäljning av .....

.....

.....

enligt upprättad beskrivning och till ett pris av

Kronor .....

eller det lägre pris, som eventuellt kan överenskommas. Förmedlingsprovision utgår enligt av Sveriges Aktiva Fastighetsmäklares Riksförbund rekommenderad taxa, i detta fall med

.....

.....

Överenskommen provision är förfallen till betalning så snart bindande köpekontrakt eller annan därmed jämförlig överlåtelsehandling är påtecknad och mellan parterna utväxlad.

Detta uppdrag gäller — under en tid av två månader — t.o.m. den .....
Eventuell uppsägning skall ske minst 10 dagar för denna tidsperiods utgång, i annat fall är uppdraget förlängt med en månad varje gång.

För den händelse försäljning icke skulle komma till stånd, utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren.

Uppdragsgivaren informeras härmed om att undertecknad uppdragstagare har tecknat ansvarighetsförsäkring mot förmögenhetsförlust hos Försäkringsbolaget Skånska Brand. Uppdragsgivaren kan, vid inträffad förmögenhetsskada som har sin grund i uppdragstagarens handläggning av uppdraget, efter den 1/1 1980 vända sig direkt till uppdragstagarens försäkringsbolag med sina ersättningskrav.

Ovanstående uppdrag bekräftas härmed.

..... den ..... 19.....

.....
Uppdragsgivare

UPPDRAGSBEKRÄFTELSE OCH KVITTO PÅ MOTTAGNA HANDLINGAR

Härmed bekräftas att uppdrag erhållits att förmedla försäljning av ovanstående objekt. Följande handlingar m.m. berörande fastigheten har vi samtidigt mottagit:

.....

.....

..... den ..... 19.....

SVENSKA SPARBANKERNAS FASTIGHETSBYRÅ AB

BEKRÄFTELSE
av förmedlingsuppdrag- ensamrätt
Datum

Betr fastigheten/tomträtten

Härmed bekräftar vi Ert förmedlingsuppdrag av rubricerade egendom.

Vår provision utgår med .....%

Härutöver tillkommer följande kostnader i samband med uppdraget:

☐ För belåningsvärdering ..... kronor, vilken härmed beställes.
Denna kostnad betalas av köparen då försäljning ägt rum. Sker ej försäljning genom oss är Ni betalningsansvarig för denna värdering.

☐ För gravations- och taxeringsbevis ..... kronor.
Dock endast om försäljning kommer till stånd.

☐ För husbockbesiktning ..... kronor.

☐ .....

☐ .....

Uppdraget handlägges av .....

vid kontoret i ..... med telefon .....

Detta uppdrag gäller med ensamrätt till och med den ..... 198 ..... varefter det förlängs med ..... månader i taget om det ej från någondera avtalspartens sida uppsagts senast en månad före uppdragstidens utgång

Ensamrättuppdrag innebär att under uppdragstiden gjord försäljning berättigar uppdragstagaren till provision oavsett dennes grad av medverkan till avtalet.

SVENSKA SPARBANKERNAS FASTIGHETSBYRÅ AB

Ovanstående förmedlingsvillkor godkännes:

Ort/datum
Underskrift

SPAFAB 13

SVENSKA SPARBANKERNAS FASTIGHETSBYRÅ AB

BEKRÄFTELSE
av förmedlingsuppdrag- ensamrätt
Datum

Betr fastigheten/tomträtten

Härmed bekräftar vi Ert förmedlingsuppdrag av rubricerade egendom.

Vår provision utgår med ..... %

Härutöver tillkommer följande kostnader i samband med uppdraget:

☐ För belåningsvärdering ..... kronor, vilken härmed beställes.
Denna kostnad betalas av köparen då försäljning ägt rum. Sker ej försäljning genom oss är Ni betalningsansvarig för denna värdering.

☐ För gravations- och taxeringsbevis ..... kronor.
Dock endast om försäljning kommer till stånd.

☐ För husbockbesiktning ..... kronor.

☐ .....

☐ .....

Uppdraget handlägges av .....

vid kontoret i ..... med telefon .....

Detta uppdrag gäller med ensamrätt till och med den ..... 198 ..... varefter det förlängs med ..... månader i taget om det ej från någondera avtalspartens sida uppsagts senast en månad före uppdragstidens utgång

Ensamrättuppdrag innebär att under uppdragstiden gjord försäljning berättigar uppdragstagaren till provision oavsett dennes grad av medverkan till avtalet.

SVENSKA SPARBANKERNAS FASTIGHETSBYRÅ AB

Ovanstående förmedlingsvillkor godkännes:

Ort/datum
Underskrift

SPAFAB 13

SVENSKA SPARBANKERNAS FASTIGHETSBYRÅ AB
Utfärdare

PRELIMINÄR KALKYL
över boendekostnad
Datum

Fastighet/Tomträtt

FINANSIERING

	Långivare	Lånebelopp, kr	Årlig amort, kr	Ränta, % f n	Ränta, kr
1					
2					
3					
4					
5					
	Egen insats	Kronor			
		Pris, kr	Summa, kr/år		Summa, kr/år

BERÄKNAD KOSTNAD

	Kr/Ar		
Värme, vatten, avlopp, försäkring, renhållning, sotning, gemensamhetsanläggningar m.m.		Kom garantiavgift kr/år *(1,5 % av tax värde x kom utdeb)*	Summa, kr/år

Gäller till år

Tomträttsavgäld .....

Årsutgift exkl amort . . .

Amortering per år . . . .

Summa årsutgift BRUTTO .

Lämpligt belopp att insätta på villakonto:

SKATTEAVDRAG

Ränta enligt ovan . . . . . .

Tomträttsavgäld . . . . . .

Schablonavdrag (1.500:–) . . . . . .

Summa

Taxeringsvärde	Skattepliktig inkomst	
.....	0–450.000	2 %.....
	450.000–600.000	4 %.....
	600.000–750.000	6 %.....
	750.000–	8 %.....

./.

Underskott, kr

Observera att skatteavdraget ej kan utnyttjas förrän mantalsskrivning skett på orten.

Marginalskatt, %

Skatteavdrag

ANM

Utgifter i samband med köp såsom lagfart, värdering, inteckningskostn m m ca Kr

Årskostnad efter skattelindring . . . . .

Månadskostnad inkl amortering . . . . .

Månadskostnad exkl amortering . . . . .

Grupplivförsäkring RKA för villalåntagare (kr 30.000) . . . . . Kr/Ar 100

D:o för medförsäkrad . . . . . Kr/Ar 92

OBS! Denna preliminärkalkyl är beräknad med ovan angivna förutsättningar rörande egen insats, marginalskatt, ränta och amorteringsvillkor m.m.

SPAFAB 24 8002

Tillhör köpekontraktet.

Säljarens uppgifter beträffande

fastigheten: .....

i ..... förs./skn. ..... kn.

Fastighetens adress: .....

---

1. Överensstämmer bebyggelsen med gällande planbestämmelser/byggnadslov?

   Svar: .....

2. Har myndighet utfärdat föreläggande angående oljetank, ventilation, ledningsnät, rökgångar o.s.v. eller har åtgärder av annat slag påkallats av myndighet?

   Svar: .....

3. Finns eller misstänks sprickbildning i grundmur, väggar eller skorstensstock?

   Svar: .....

4. Belastas fastigheten av servitut eller annan förpliktelse som inverkar på fastighetens rationella utnyttjande?

   Svar: .....

5. Har funktionsstörningar i ledningsnätet för vatten, avlopp, gas eller elektricitet märkts.

   Svar: .....

6. Har brister i isolering eller värmesystem märkts? Drag? Kalla golv?

   Svar: .....

7. Har dräneringsledningar och grundmursisolering fungerat tillfredsställande?

   Svar: .....

8. Ange eventuella andra iakttagelser, som kan ha betydelse för bedömning av fastighetens skick!

   Svar: .....

   .....

   .....

9. Har större reparationer eller ombyggnader vidtagits under de senaste fem åren? Om svaret är "ja", angiv omfattning, tidpunkt, kontrollant, ansvarig arbetsledare!

   Svar: .....

   .....

   .....

   .....

   .....

..... den .....

.....
(underskrift av säljaren)

BI ( )

Vad innebär undersökningsplikt, upplysningsplikt, utfästelser, dolda fel, friskrivningsklausuler?

Säljaren svarar för fastighetens skick vid tillträdet. Hans ansvar begränsas dock av flera faktorer.

Köparens undersökningsplikt

Köparen är skyldig att göra en noggrann besiktning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen vid en noggrann undersökning upptäckt eller **haft möjlighet att upptäcka** kan inte säljaren göras ansvarig. Rättspraxis lägger ett stort ansvar på köparen. Det är inte bara direkt synliga fel som han själv får svara för. Om han upptäcker en fläck på innertaket eller på tapeten, har han blivit varnad och måste undersöka om det finns eller har funnits en läcka, som förorsakat missfärgningen. Finns det möjligheter, måste han inspektera vindsutrymmen och andra svårtillgängliga utrymmen, och särskild omsorg bör han ägna gränskningen av skorstenen. Fel som kunnat upptäckas vid en så noggrann inspektion kan inte åberopas mot säljaren.

Även lukt i t. ex. källarutrymmen bör vara en signal till köparen att särskilt undersöka, om fuktgenomslag förekommer i golv — även under mattor — eller på väggar.

Säljaren svarar inte heller för fel och brister, som köparen **borde ha räknat med** ("förväntat sig") med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

Säljarens upplysningsplikt

Å andra sidan är säljaren skyldig att upplysa köparen om alla de fel, brister och funktionsstörningar som han har märkt. Det kan gälla ledningsfunktioner, dränering, isolering o. s. v. Han är också skyldig att upplysa om s. k. **rådighetsinskränkningar** (inskränkningar i byggnadsrätten, byggnadsförbud, ålägganden från olika myndigheter m. m.). Gör han det inte, har han det fulla ansvaret.

Utfästelser

Säljaren svarar för de utfästelser han gjort beträffande fastigheten. Utfästelsen (garantin) skall vara konkret och inte vara avfattad i allmänna ordalag. Att säljaren säger att "huset är bra" innebär alltså ingen utfästelse. Säger han däremot: "vattenledningen ligger på frostfritt djup" eller "isoleringen har gjorts med 15 cm mineralull i väggar, golv och tak," så är det en utfästelse, en garanti. Sådana utfästelser bör alltid skrivas in i köpekontraktet för att framtida tvister ska kunna undvikas.

"Dolda fel"

Säljaren svarar också för s. k. dolda fel. Inget begrepp har blivit föremål för så många missuppfattningar som detta. En uttömmande definition är svår att göra. Kort kan sägas, att ett "dolt fel" är ett fel, som köparen vid en noggrann undersökning inte kunde ha upptäckt, och inte heller borde ha räknat med på grund av fastighetens ålder, pris och skick. Inte heller säljaren ska ha känt till det.

Det är alltså en mycket begränsad del av de förekommande fastighetsskadorna och -bristerna som verkligen är dolda fel.

Friskrivningsklausuler

Säljaren av en fastighet vill ofta slutgiltigt reglera sitt mellanhavande med köparen genom en friskrivningsklausul, i vilken köparen friskriver säljaren från fel i fastigheten och jämkar priset med hänsyn till säljarens minskade ansvar. I ett par prejudicerande domar har sådana friskrivningsklausuler accepterats som skäliga vid tvister mellan likställda parter, d. v. s. privatpersoner, medan en enskild köpare vunnit framgång vid en liknande tvist med en kommun som säljare. I det senare fallet ansågs villkoret som obrifligt.

Lagen om oskäliga avtalsvillkor har varit i kraft endast kort tid, och prövning av tvister om fastighetsköp har inte lett till prejudicerande domar ännu. Vid uppenbart missbruk av friskrivning är det tänkbart att denna lag kan åberopas för att få en friskrivningsklausul ogiltigförklarad. När det gäller äldre fastigheter — då köparen "haft att förvänta sig" vissa defekter — är det troligt att en friskrivningsklausul kommer att anses naturlig.

Mäklarfirma:
Tel.nr:

OBJEKTSBESKRIVNING

Obj. nr

med information om nedanstående fastighet. Beskrivningen är avsedd att underlätta för köparen att bilda sig en uppfattning om fastigheten men kan inte betraktas som en varudeklaration. Köparen bör noggrant kontrollera alla detaljer och fullgöra sin lagenliga undersökningsplikt.

Byggnadstyp:

Villa ☐

Kedjehus ☐

Radhus ☐

Fritidshus ☐

..... ☐

Fastighetsbeteckning m.m.

Juridisk beteckning: .....

Län: ..... Kommun: ..... Förs.:

Tax.mynd.: ..... Tingsrätt: .....

Obj.adress: .....

Tomtareal: .....

Tax.värde: ..... Varav mark: Typkod: .....

Byggnad:

Byggnadsår/renov. år		Antal rum	
Antal plan		Fasadbeklädnad	
Primärbruksarea, kvm		Stomme av	
Yttermått		Takbeklädnad	

Rumsfördelning:

Bottenvåning, fördeln., antal	vardagsrum	sovrum	arbetsrum	allrum	kök
	badrum	sep. toalett	duschrum	bastu	
Vån., 1 tr., fördeln., antal	vardagsrum	sovrum	arbetsrum	allrum	kök
	badrum	sep. toalett	duschrum	bastu	
Vån., 2 tr., fördeln., antal	vardagsrum	sovrum	arbetsrum	allrum	kök
	badrum	sep. toalett	duschrum	bastu	
Källare, fördeln., antal	gillestuga	tvättstuga	sovrum	gästrum	arbetsrum
	pannrum	matförråd	bastu	duschrum	garage

Utrustning m.m.:

	Spis	Kyl	Sval	Frys	Fläkt	Disk-maskin	Tvätt-maskin	Tork-skåp	Tork-tuml.	Öppen spis	Bal-kong	Ve-randa	Altan	Mjukv.-filter		
Bottenvåning,																
Vån., 1 tr.																
Vån., 2 tr.																
Källare																

	El	Olja	Panna	Fjärrvärme	Tank	Vatten	Avlopp
Uppvärmning	☐	☐ annan ☐	☐ enkel ☐ dbl ☐ trippel	☐ Avgift /år	liter ☐ ovan mark ☐ under mark	☐ eget ☐ komm. ☐ annat	☐ eget ☐ komm. ☐ annat
Fönster	☐ enkla		☐ kopplade	☐ 3-glas		☐ isolerglas	

Övriga byggnader:

Friliggande garage yttermått	Vidbyggt garage yttermått	Carport yttermått	

Övrigt:

Ovanstående uppgifter är grundade på av säljaren lämnad information och på iakttagelser gjorda på fastigheten.

Ägare

Namn: ..... Titel ..... Pers.nr ..... Namn .....

..... Maka/Make: ..... Pers.nr ..... Fornamn

Adr.: ..... Postanst.: .....

Tel. B: ..... Tel. A: .....

Lagfaren ägare (om annan än ägare): ..... Lagfartsdat. / —

Försäljn.pris: ..... Utbetalning: ..... Tillträdesdatum: .....

Befintliga lån

Nr	Långivare, lånenr	Kap.skuld	Säk./inom	B	Överh.	Amort.	%	Bund. t. år	Förf.dagar
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
	Summa*								

Uppgifter kontrollerade hos tingsrätten

Pantbrev ..... Kontr. den / —

Servitut, nyttjanderätt .....

Uppgifter kontrollerade hos lokala skattemyndigheten

Tax.värde ..... varav m ..... varav b ..... typkod ..... Kontr. den / —

Uppgifter kontrollerade hos Lantmäterienheten

Areal ..... Servitut ..... Kontr. den / —

Uppgifter kontrollerade hos kommunen

Ex. Planförslag som kan antas påverka nyttjandet, byggnadsrätt: ..... Kontr. den / —

Ex. Rådighetsinskr., ev. obet. gatukostnad el. likn. ..... Kontr. den / —

Uppgifter lämnade av säljaren

Ex. Andel i allmänningar, fiske, samfälligheter, del i enskild väg, gemensamhetsanläggn., servitut t. förmån för fastigh., tomträttsavtal, -avgäld och konverteringslån, ej inskrivna i upplåtelser, särsk. hälsovårdsförskr.: tillstånd t. enskild VA-anläggn.: ..... Uppgifter erh. den /

BÄCKLUNDS BOKTR AB MALMÖ

DOKUMENTATION

Nedanstående uppgifter beträffande fastigheten/tomträtten till .....

i ..... förs., har kontrollerats på angivet sätt.

Utrett förhållande:		Kontroll har skett gm/ uppgift har lämnats av:
LAGFART	Ägare:	..... den .....
GRAVATIONER:	Pantbrev:	..... den .....
	Servitut, belastande:	..... den .....
ANDEL	i exempelvis, fiske, samfälligheter, del i enskild väg, gemensamhetsanläggningar, servitut till förmån för fastigheter m.m.:	..... den .....
EJ INSKRIVNA UPPLÅTELSER:		..... den .....
TOMTRÄTTS-AVTAL:	daterat den: årlig avgäld: konvertering år:	..... den .....
PLAN-FÖRHÅLLANDEN	planförslag som kan antas påverka nyttjandet; byggnadsrätt (frågan utreds i första hand för obebyggda fastigheter).	..... den .....
SÄRSKILDA HÄLSOVÅRDS-FÖRESKRIFTER	t.ex. tillstånd till enskild VA-anläggning:	..... den .....
RÅDIGHETS-INSKRÄNK-NINGAR	ev. obetalda gatukostnader eller andra kostnader som kan tas ut av nya ägare:	..... den .....
FASTIGH. AREAL		..... den .....
ÖVRIGA FÖRHÅLLANDEN	som kan påverka nyttjandet av fastigheten: (Officialservitut m.m.)	..... den .....

Dokumentationen upprättad och uppgifterna kontrollerade av:

.....

ort, datum

/ ..... /

För de uppgifter, som enligt ovanstående dokumentation kontrollerats hos resp. myndigheter står mäklaren ansvaret. För uppgifter, som enligt anteckning ej kontrollerats eller upplysning inhämtats av säljaren, bär säljaren ansvaret.

SVENSKA SPARBANKERNAS FASTIGHETSBYRÅ AB

GRANSKNING AV FASTIGHETSDATA

Fastigheten/Tomträtten till tomten	Intag nr
Lagfart (namn)	INSKRIVNINGS-MYNDIGHETEN (IM)
Datum / Fångeshandling	

INTECKNINGAR

Belopp	Fastst. den	§ eller nr	Innehav	Delning
Summa kronor				

Nyttjanderätt, arrenda, hyra, servitut	
Utmätnings- och lagsökningsanteckningar	Datum och sign
Anmärkning	Sign

LÅN OCH TOMTRÄTTSAVGÄLD

Långivare	Lån nr	Lånebelopp	Ränta	Amortering	Förf dag	Pantbrev	Räntan bunden till den
Senaste räntebidrag		Avser tiden				Utbetaln dag för statligt lån	
Tomträttsavgäld Kr per år:						Avgälden bunden till	

	Datum och sign
	Sign

SPAFAB 78

TAXERINGSVÄRDE	Totalt Kr	Mark Kr	Byggnad Kr	LOKALA SKATTE-MYNDIGHETEN
Typkod				
Anmärkning				Datum
				Sign

		FASTIGHETS-REGISTERMYNDIG-HETEN (FRM)
Areal	m^2	
Gemensamhetsanläggning, omfattning och ändamål		
Lantmäteriservitut		
Vägsamfällighet		Datum
Anmärkning		Sign

			BYGGNADS-NÄMNDEN (BN)
Gällande plan		Fastställd den	
Byggnadslov datum	Byggnadsår	Ombyggnadsår	
Byggnadsförbud, föreläggande			
Gatumarksersättning Kr	Gatubyggnadskostnad Kr	VA-avgifter Kr	Datum
Anmärkning			Sign

Lägenhetsyta m^2

		LÄNSSTYRELSEN (Lst)
Uppskovsbelopp	Inkomstår	
Delavyttring	Ar	
Omfattning		
		Datum
»Byggmomsåterbäring» Kr		Sign

SVENSKA SPARBANKERNAS FASTIGHETSBYRÅ AB

Vårt tjänsteställe/Handläggare

VÄRDERINGSINSTRUMENT

för småhus

Nr

☐ Förhands-värdering ☐ Slut-värdering

☐ Fastighet ☐ Tomträtt

Gällande plan: ☐ Stadsplan ☐ Byggn.plan

Föreligger ansökan hos Fast.bildn.-myndighet om åtgärd enl. FBL: ☐ Ja ☐ Nej

Nr och fast.datum

Myndighet: ☐ KM ☐ Lst

Servitut: V.g. vand

Noteringar

OBJEKT

Kommun | Stadsdel/Samhälle

Värderingsobjekt – Fastighetsbeteckning

Adress

Ägare, namn | Personnummer

Annan sökande än ägaren, namn

Byggnadsförbud: ☐ Ja ☐ Nej

TOMT

Areal	Planerad	Avstånd till km	5	4	3	2	1
m²	☐ Ja ☐ Nej						
	Samh.nät	Hydroforanl.					
Vatten	Brunn, egen	Saknas					
	Samh. nät	Till dike					
Avlopp	Saml. brunn	Saknas					
	Samh.nät						
El.kraft	Saknas						

TOMTRÄTTSBESTÄMMELSER

Kontraktsbest. enl. lag från: ☐ 1907 ☐ 1953 ☐ 1968 ☐ 1972

Upplåtelsetid: ☐ 60 år ☐ 40 år från 19

Avgäldsperiod: ☐ 60 år ☐ 20 år ☐ 10 år fr. 19

Tomträttsavgald pr. dags dato: kr/år. Fr. 19 kr

BYGGNAD

Typ (friliggande, par-, kedje-, radhus) | Antal plan | Byggnadsår

Anteckningar/Typhus | Byggnadslov, dat. | Slutbesiktn., dat.

BYGGNAD – VAR GOD VÄND

STOMME

Undergrund	Berg ☐ Lera	
Grundmurar	Btg ☐ Bsten	
Bjälklag	Btg ☐ Trä	
Ytterväggar	Sten ☐ Trä	
Fasadbeklädn.	Puts ☐ Trä	
Yttertakbeklädn.	Tegel ☐ Papp	

RUM

T	Träfiber	Puts/p-löst	Väv/plastf.
	Gipsmat.	Träpanel	
V	Träfiber	Puts/p-löst	Vävbekl.
	Gipsmat.	Träpanel	
G	Parkett	Plastmat.	Textilmat.
	Linoleum	Trä	

KÖK

T	Träfiber	Puts/p-löst	Väv/plastf.
	Gipsmat.	Träpanel	
V	Träfiber	Puts/p-löst	Vävbekl.
	Gipsmat.	Träpanel	
G	Parkett	Plastmat.	Korkplast
	Linoleum	Trä	
Skåp	Omoderna	Moderna	Rostfri diskb.
	Halvmod.	Exklusiva	
Kyl	Kylskåp	Kyl-Sval	Inb./Frist.
	Frysskåp	Kyl-Frys	
Inst.	El.spis	Diskmaskin	El.häll + ugn
	spis	Ventilator	

BADRUM

V	Plastmat.	m kakel	Enbart måln.
	Galonväv	Träpanel	
G	Plastmat.	Cem.mosaik	Asfaltmassa
	Sintr.plattor	Betong	
Arm.	Mod. badkar	Wc ☐ Bidé	Sep. takdusch
	Omod. »	st. tvättst.	

TVÄTTUTRYMME

V	Plastmat.	m kakel	Enbart måln.
	Galonväv	Träpanel	
G	Plastmat.	Cem.mosaik	Asfaltmassa
	Sintr. plattor	Betong	
Inst.	Tvättmask.	Torkskåp	Rostfri bänk/ho
	Tvättautomat	Mangel	

UPPVÄRMNING

	Centr.värme	Självcirk.	Panna :
	Centr. VV	Pumpcirk.	Inst. år :
	Inv. tank	Centr. tank	Inst. år :
	Utv. tank	Plåt/Plast	Vol. m³
	Olja	Gas	Fjärrvärme
	Fast bränsle	El.kraft	
	Sep. el. rad	Kakelugn	Öppen spis
	Sep. VV-ber.	Kamin	

TOTALOMDÖME

Bostadsläge i samhället					
Tomtens beskaffenhet					
Planlösning					
Stomme					
Inredning och utrustning					
Arbetsutförande					
Invändigt underhåll					
Utvändigt underhåll					
Objektet som helhet					

BYGGNAD A – Bostadslägenhetsyta – Bly – i vån. och undervåning

Plan nr	Bly m²	Sovrum	Rum i övr.	Kök	Kapprum	Hall	Badrum	Duschr.	Tool.rum	Tvättavd.	Bastu	Matplats	Pentry/Kv	Serv.rum	Jungfruk.	Gillest.	Allan	Balkong	Terrass
Sa																			

Ej ly

BYGGNAD A – Övriga inredda utrymmen – Uly – lokallägenhetsyta

Plan nr	Uly m²	Arb.rum	Gillest.	Pentry/Kv	Kapprum	Hall	Badrum	Duschr.	Tool.rum	Tvättavd.	Bastu	Hobbyr.	Garage	Pannrum	Tvättst.	Matkall.	Förråd	Terrass
Sa																		

Sekundärutrymmen

	Uly	Vy	By	Vol	Vol / Bly =	Vol / Uly =	Sovr.ly / Bly =
A							
B	Annan byggnad		By	Vol	Bly	Lly	Uly
C	Annan byggnad		By	Vol	Bly	Lly	Uly

Tax.värde 19 | Totalt kr | Mark kr | Byggnad kr

☐ Ber. PK ☐ Uppg. PK | Köpeskilling / Begärt pris | Totalt kr | År | Uppgiftslämnare

Länsbostadsnämndens låneunderlag | Totalt kr | Länsbost.n. pantvärde | Totalt kr

Av värderingsmannen bedömt marknadsvärde kr | Byggnad A:s kalkylerade återstående livslängd ☐ 60-50 ☐ 50-40 ☐ 40-30 ☐ 30-20 ☐ 20-10 år

Tomt ..... | Byggn. A ... | » B-C | Noteringar

Totalt + – kr p.g.a. olika prispåverkande faktorer

Kod det. på baksidan

Uppskattat belåningsvärde

	Pr dags dato	Kr/m²	Kr/Vol	Ber. slutvärde	Kr/m²	Kr/Vol
Tomt						
		Kr/Bly	Kr/Uly		Kr/Bly	Kr/Uly
Byggn. A ...						
		Kr/By	Kr/Vol		Kr/By	Kr/Vol
» B.....						
		Kr/By	Kr/Vol		Kr/By	Kr/Vol
» C ...						
Totalt		Kr/m²	Bly-A		Kr/m²	Bly-A

Värderingsdag: År | Mån | Dag

Värderingsman

12

SPAFAB 80 Sv. spol. Utg. 1

Bl. 461

BYGGNAD	KOD DEF	STANDARD	PLAN NR	X Utfört vid besiktningen / O Ej utfört vid besiktningen
Byggnadsbeskrivningen på omstående sida – som i princip anger värdegrundande standardnivå – grundas på möjliga iakttagelser vid besiktningstillfället. Noteringar avseende dolda detaljer baseras på upplysningar och/eller erfarenhetsmässiga slutledningar. Uppgifterna kan ej läggas till grund för talan enligt jordabalken. För sådant ändamål kräves dels en mer ingående besiktning, dels mer omfattande undersökningar och kontroller.		5 = Mycket god 4 = God 3 = Normal 2 = Försvarlig 1 = Dålig	0 = Undre käll. 1 = Käll. 2 = Bv 3 = Vän. 1 tr. 4 = Vän. 2 tr. 5 = Vindsvåning	A = Huvudbyggn. B o. C = Ann. byggn. G = Golv. V = Väggar. T = Tak By = Byggn.yta m² Vy = Vän.yta m² Vol = Byggn.vol. m³ Ly = Lgh yta m² Bly = Bost.lghyta Lly = Lokallgh yta Uly = Uthyrn.bar ly = Bly + Lly

Anteckningar

Ny värdering för

Fastighetens nuvarande värde

☐ Lika omstående

☐ Nytt värde enl. nedan

Tomt kr | Byggnad kr | Sa kronor

Underhåll
☐ Över normalt
☐ Normalt
☐ Under normalt

Noteringar

Tax.värde 19	Totalt kr	Mark kr	Byggnad kr
Värderingsdag År Mån Dag	Värderingsman		

Långivare	Lånenummer	Inteckningar (inom läge)	Lånebelopp	Ränta % · kr	Amortering % · kr	Lånets löptid	Räntebundet till den

Bilaga 8

Förteckning över rättsfall av intresse vid bedömande av fastighetsmäklares rättsliga ställning

En utförlig översikt över rättspraxis om mäklarprovision har lämnats av Nils Beckman senast i SvJT 1970 s. 605—- 622 (en tidigare översikt av Beckman finns i SvTJ 1943 s. 119). Knut Rodhe har tagit upp mäklarpraxis i sina rättsfallsöversikter i SvJT 1946 s. 26, 1951 s. 581, 1961 s. 245, 1968 s. 177 och 1979 s. 577. Advokaten Erik Sjöman har i Festskrift för Svenska Handelsagenters Förening (1944) s. 49 ff. behandlat ett antal rättsfall rörande bl.a. gränsdragningen mellan handelsagenter och mäklare. I sin framställning Mellanmansrätt berör även Hugo Tiberg vissa rättsfall om mäklare. — I den följande förteckningen anges inom parentes var Beckman har behandlat de upptagna rättsfallen i sin rättsfallsöversikt i SvJT 1970 s. 605 ff.

I. *Avgöranden av högsta domstolen*

NJA 1880 s. 460 (B. s. 612, 613, 614):

Frågan om en fastighetsmäklare, som skaffat en spekulant med vilken fastighetens ägare själv avslutat försäljningen, var berättigad till överenskommen provision besvarad jakande av HD, sedan häradsrätt och hovrätt utdömt ersättning för besvär och kostnader med hänvisning till att köpet, "fastän det sålunda varit af Jonssons (mäklarens) förfogande med egendomens utbjudande till försäljning föranledt, icke blifvit genom Jonsson afslutadt".

NJA 1886 s. 92:

En person A., som sedan lång tid anlitats som förmedlare av lån i riksbanken, hade på en låneblankett fyllt i oriktiga uppgifter om låntagarens och löftesmännens ekonomiska situation. Sedan lånet inte avbetalts i rätt tid samt låntagaren visat sig sakna uppgivna tillgångar och löftesmännen befunnits utfattiga stämde riksbanken A. och yrkade att få ut beloppet av honom. A. uppgav att han i god tro antecknat låntagarens och löftesmännens uppgifter om sina ekonomiska förhållanden och att han i detta fall såsom i andra litat på att han hade med hederligt folk att göra. Åklagaren yrkade för sin del ansvar mot A. för bedrägeri. — Rådhusrätten fann, att A. inte mot sitt nekande var övertygad om att ha ägt vetskap om uppgifternas sanningslöshet och därför inte kunde ådömas laga ansvar men att han, som brukade användas vid förmedling av lån i riksbanken, medelst de på lånehandlingen tecknade oriktiga uppgifterna varit vållande till att lånet blivit beviljat. A. förpliktades på denna grund att ersätta riksbanken det belopp banken inte fått ut av låntagaren och löftesmännen. — Hovrätten ansåg inte A. överbevisad om att ha ägt vetskap om de oriktiga

uppgifterna vare sig när han skrev ned dem på blanketten eller när han skickade in blanketten till riksbanken. Att uppgifterna sedermera visade sig felaktiga kunde enligt hovrätten inte grunda någon betalningsskyldighet för A. Två av hovrättens ledamöter ville dock att rådhusrättens dom skulle stå fast. — Högsta domstolen ändrade på utgången i målet och fastställde rådhusrättens dom. Två justitieråd ville fastställa hovrättens dom.

NJA 1899 s. 188 (B. s. 614, 615):

Sedan en fastighetsmäklare skaffat uppdragsgivaren en spekulant, köpte denne den utbjudna fastigheten genom bemedling av annan person, när mäklaren inte längre biträdde vid underhandlingar om köpet. Mäklarens talan om provision ogillades av rådhusrätten. Hovrätten (oenig) ansåg mäklaren, som bl.a. åberopade 18 kap. 5 § HB till stöd för kravet på ersättning för arbete och kostnader, berättigad till ersättning, "som skäligen borde bestämmas till den för dylika kommissionärsuppdrag vanliga godtgörelsen av 1 % af den vid fastighetens försäljning betingade köpeskilling". HD fann ej skäl att på säljarens talan göra ändring i hovrättens dom (enligt HD:s formulering borde mäklaren således ha fått full provision).

NJA 1908 not. A 376 (B. s. 615):

Fastighetsmäklare som först lämnat anvisning på medkontrahent har det oaktat inte tilldömts provision utan ersättning efter andra grunder, då enighet om villkoren uppnåtts genom annans förmedling.

NJA 1909 not. A 533 (B. s. 619):

Sedan säljare och köpare genom en fastighetsmäklares förmedling muntligen kommit överens om köpet och köpevillkoren, har säljaren, som inte ifrågasatt köparens vederhäftighet, vägrat att avyttra fastigheten. Rådhusrätten avslog mäklarens yrkande om provision och utdömde endast ersättning för besvär. Hovrätten ansåg att mäklaren måste anses ha fullgjort det honom meddelade uppdraget och därför vara berättigad till den överenskomna provisionen. N Rev hemställde att KM skulle upphäva hovrättens dom och fastställa rådhusrättens dom. Endast ett justitieråd gick på den linjen. Majoriteten fastställde hovrättens dom.

NJA 1910 s. 322 (B. s. 620):

Mäklare, som haft kännedom om att köparen saknade tillgångar att fullgöra köpeavtalet, ansågs inte berättigad till provision.

E. Uddenberg, som övertagit A. Johanssons rätt, yrkade provision av K.F Rennerfelt för förmedling av försäljningen av en Rennerfelts fastighet i Stockholm till K. Egnell. Johansson hade anskaffat Egnell såsom köpare. Egnell hade dock ställt som villkor att handpenningen på köpesumman fick utgöras av aktier i ett uppgivet bolag. Rennerfelt hade godkänt detta och köpekontrakt hade tecknats. Egnell hade underlåtit att fullgöra sina åtaganden och Rennerfelt hade vid domstol yrkat köpets återgång. Under rättegången hade emellertid Rennerfelt och Egnell överenskommit om köpets upphävande, varefter nytt köpekontrakt hade träffats mellan dem. Rennerfelt hävdade att han bett Johansson skaffa en köpare vars vederhäftighet han kunde garantera och som kontraktsenligt fullgjorde likviden. Johansson hade påstått att Egnell var en sådan person. Vid

uppgörande av köpekontraktet hade Rennerfelt och Johansson varit överens om att provision inte skulle utgå förrän slutlikvid skett. Egnells aktier visade sig sedan värdelösa och han kunde inte fullgöra vare sig det ursprungliga eller det förlikningsvis träffade avtalet. Uddenberg bestred att köparens vederhäftighet uppställts som ett villkor för att provision skulle utgå. Provisionen var att betrakta som ett sysslomannaarvode som skulle utgå så snart uppdraget utförts, dvs. i detta fall vid köpekontraktets underskrivande. Johansson hade inte haft kännedom om Egnells oförmåga att fullgöra likviden. Rennerfelt anförde mot detta, att det ålåg Uddenberg att styrka innehåller i avtalet mellan Rennerfelt och Johansson. Vilken hördes om tiden då försäljningsprovision av ifrågavarande slag i praxis ansågs intjänad.

Rådhusrätten förpliktade Rennerfelt att utge yrkad provision till Uddenberg. Utredningen i målet visade enligt rådhusrättens mening att provision av detta slag vanligen utgick så snart köpekontrakt upprättats. Då Rennerfelt inte mot Uddenbergs bestridande styrkt sin uppgift om köparens vederhäftighet och betalningsuppfyllelse såsom ett villkor för provision, kunde den omständigheten att köpeavtalet genom Egnells oförmåga att fullgöra köpevillkoren sedermera förlikningsvis gått åter inte inverka på Johanssons rätt till provision. — Hovrätten ogillade Uddenbergs talan. Uddenberg ansågs inte ha visat att Rennerfelt utlovat provision till Johansson på andra villkor än Rennerfelt själv uppgett. Två ledamöter var skiljaktiga och ville inte göra ändring i rådhusrättens dom. — Högsta domstolen fastställde hovrättens domslut. De fyra justitieråd efter vilkas mening domen avfattades motiverade denna med att Johansson, då han anvisade Egnell som spekulant, måste haft kännedom om att denne saknade tillgångar att fullgöra köpeavtalet. Då köpeavtalet också till följd av dylik oförmåga hos Egnell återgått, var Rennerfelt inte skyldig att utge provision. De övriga ledamöterna i domstolen hade sinsemellan något skiljaktiga motiveringar för samma utgång i målet: en ansåg den oemotsagda uppgiften av Rennerfelt att Johansson försäkrat att Egnell var vederhäftig vara väsentlig medan de två övriga anknöt till köparens oförmåga att ens i någon mån fullgöra sin betalningsskyldighet enligt köpekontraktet.

NJA 1910 not. A 427 (B. s. 612):

En köpare hade på grund av mäklarens annons satt sig i förbindelse med säljaren och förvärvat fastigheten. —- Häradsrätten ogillade mäklarens provisionsyrkande. —- Hovrätten och HD utdömde den överenskomna provisionen med motiveringen, att det varit mäklarens åtgöranden som gett uppslaget till och i huvudsaklig grad bidragit till försäljningen och att därför förutsättningarna för den utfästa provisionens utgivande var för handen.

NJA 1911 not. A 343 (B. s. 607):

Ej provision men gottgörelse motsvarande hälften av utfäst provision om 15 % till en person som ej åstadkommit men väl verksamt bidragit till att en försäljning av apparater m.m. till automatrestaurang kommit till stånd för uppdragsgivaren.

NJA 1915 s. 70 (B. s. 608, 622):

Parts invändning om annan provision än den gängse vid fastighetsbyte har godtagits. Jfr annorlunda utgång i NJA 1939 s. 645.

— T. Möller, som övertagit Aktiebolaget Tjäders byrås rätt, yrkade att få ut återstående provision av B. Sandström för att bolaget förmedlat försäljning av

Sandströms fastighet Karlbergsvägen 53 i Stockholm till E.H. Vagt och inte bekommit mer än hälften av sedvanlig provision. Sandström bestred kravet och hävdade att mellan honom och bolaget överenskommits att han skulle byta sin fastighet mot en som Vagt ägde och att därvid provision för Sandströms del skulle erläggas med 1 % på skillnaden mellan köpeskillingarna, 165 000 kr. Av provisionsbeloppet hade han betalt 1 625 kr. Med återstående belopp hade han försträckt bolagets chef och för detta belopp yrkade han kvittning.

Rådhusrätten förpliktade Sandström att utge ytterligare 1 625 kr. i provision. Rådhusrätten fann ostridigt att Sandströms fastighet sålts genom bolagets förmedling till ett pris av 325 000 kr. En försäljningsprovision av 1 % på detta belopp, då annat inte visats vara överenskommet, var enligt rådhusrättens mening inte oskäligt. Sandströms kvittningsyrkande om 25 kr. ogillades. — Hovrätten ogillade yrkandet om ytterligare provision men dömde ut 25 kr., i fråga om vilket belopp Sandström inte ansågs ha styrkt sitt kvittningsanspråk. Annat förhållande ansågs inte visat än vad Sandström uppgett, nämligen att han skulle betala provision enbart på skillnaden mellan köpeskillingarna. — Högsta domstolen fastställde hovrättens dom. Ett justitieråd var skiljaktigt och ville under åberopande av handelsbalken 18 kap. 5 § fastställa rådhusrättens beslut.

NJA 1915 not. A 87 (B. s. 620):

Ett genom mäklarens förmedling ingånget köpeavtal hävdes efter överenskommelse mellan säljare och köpare på grund av köparens oförmåga att betala köpeskillingen. —- Mäklarens anspråk på provision ogillades av rådhusrätten. — Hovrätten utdömde skälig ersättning för mäklarens sysslande för uppdragsgivarens räkning. — HD:s majoritet (4 justitieråd) fann inte skäl att på talan av säljaren göra ändring i hovrättens dom. Två justitieråd ville fastställa hovrättens dom och ett justitieråd slutligen ansåg inte att försäljningsuppdragets utformning gav stöd för någon ersättning, när avtalet gått åter på grund av köparens betalningsoförmåga, och ville fastställa rådhusrättens ogillande dom.

NJA 1916 s. 378 (B. s. 619):

Yrkande om provision för förmedling av fastighetsköp som förfallit genom köparens underlåtenhet att fullgöra köpevillkoren (jfr NJA 1910 s. 322).

A. Anderholm, som övertagit fastighetsagenten C.A. Hultins rätt, yrkade provision om 500 kr. samt återfående av ett av Hultin pantsatt motorbåtsskrov m.m. av stärbhusdelägarna Clara och Hans Birger Hultgren för att Hultin förmedlat försäljning av stärbhusets fastighet Birger Jarlsgatan 123 i Stockholm till en köpare vid namn Kjellberg. Stärbhusdelägarna bestred att de träffat avtal med Hultin att han skulle sälja fastigheten. De hade endast medgett honom att söka skaffa en köpare. Före köpekontraktets upprättande hade det inte varit tal om någon gottgörelse till Hultin. Efteråt hade han emellertid begärt ersättning för sitt besvär. Stärbhusdelägarna hade då lovat Hultin att om Kjellberg, vars betalningsförmåga var tveksam, fullföljde köpet genom att kontraktsenligt erlägga 20 000 kr. på tillträdesdagen skulle Hultin få 1/2 % av köpeskillingens belopp. Kjellberg hade inte låtit sig avhöra på tillträdesdagen och köpet hade förfallit. Någon skyldighet att utge provision förelåg därför inte. Anderholm hävdade mot detta att förmedlaren av en fastighetsaffär inte borde få lida för att säljaren inte skaffade sig kännedom om köparen eller säkerhet för att köpet slutlikviderades.

Rådhusrätten förpliktade stärbhusdelägarna att till Anderholm utge provision och motorbåtsskrov. Den omständigheten att köpet sedermera gått tillbaka på

grund av köparens betalningsoförmåga ansågs inte vara av beskaffenhet att frita stärbhusdelägarna från skyldighet att utge gottgörelse för förmedlingen. Beträffande gottgörelsens storlek hade Anderholm inte styrkt att stärbhusdelägarna och Hultin träffat provisionsavtal om 500 kr. m.m. och återfående av motorbåtsskrovet men eftersom denna gottgörelse inte kunde anses oskälig biföll rådhusrätten yrkandet. — Hovrätten ogillande Anderholms talan. Annat var inte ådagalagt menade hovrätten än att Hultin tillförsäkrats rätt till provision endast under det villkor att av Hultin anskaffad köpare kontraktsenligt fullgjorde sin köpelikvid. — Högsta domstolens flesta ledamöter fastställde hovrättens domslut. Anderholm ansågs inte heller av högsta domstolen ha ådagalagt, att köpekontraktet haft annat innehåll än stärbhusdelägarna påstått, dvs. att köpet skulle förfalla om inte köparen viss dag betalade viss del av den avtalade köpeskillingen. Eftersom köparen inte betalat och köpet förfallit, hade Hultin inte ägt rätt att få ut förmedlingsprovision. Ett justitieråd ville fastställa rådhusrättens domslut med motivering att stärbhusdelägarna inte styrkt att Hultin godtagit det villkor som dessa efter köpekontraktets upprättande framställt, nämligen att köpeskillingen i föreskriven ordning erlades. Vid sådant förhållande hade Hultin, som stärbhusdelägarna visste var fastighetsagent, ett rättsligt anspråk på skälig gottgörelse sedan han förmedlat affären med en köpare som han inte visste eller hade anledning misstänka var oförmögen att fullgöra köpet.

NJA 1917 s. 511 (B. s. 619):

Avtal om överlåtelse av arrende har gjorts beroende av jordägarens godkännande. Sedan jordägaren vägrat sådant godkännande, har den mäklare som anvisat den nye arrendatorn inte ansetts berättigad till provision (jfr NJA 1915 not. A 87).

G. Halldén hade uppdragit åt Svea fastighetsbyrå, innehavare G.O.T. Abrahamson, att mot viss provision anvisa godkänd arrendator för övertagande av arrendet av Ene gård, som Halldén arrenderade av Helena Löwen. Den 29 juli 1911 överlät Halldén arrendet för 5 000 kr. till P.G. Almqvist. Bland överlåtelsevillkoren ingick att handpenningen skulle erläggas den 1 augusti 1911, att tillträde skulle ske den 1 november 1911 därvid alla yttre inventarier skulle betalas med 20 000 kr. och att hela överenskommelsen var träffad under den uttryckliga förutsättningen att Helena Löwen godkände arrendeöverlåtelsen.

Abrahamson yrkade förpliktande för Halldén att utge överenskommen provision på den grund att firman förmedlat överenskommelsen med Almqvist. Halldén bestred kravet, eftersom överlåtelsen inte kommit till stånd, dels för att Almqvist inte fullgjort sin betalningsskyldighet och dels till följd av Helena Löwens förbud mot överlåtelsen. Helena Löwen hade den 2 november 1911 utfärdat en handling av följande lydelse: "För den händelse herr Almqvist ej d. 1 dennes fullgjort de skyldigheter han åtagit sig i den mellan hr Halldén och honom träffade överenskommelse angående övertagande av Ene, så vill jag härmed meddela, att jag icke kommer att godkänna överlåtelsen." Motivet till Helena Löwens utfärdande av handlingen var att det uppdagats att Almqvist tänkte fullgöra sin betalningsskyldighet mot Halldén genom att realisera en del av gårdens lösören. — Mellan parterna var ostridigt att Abrahamson anvisat Almqvist och att denne erlagt handpenningen. — Abrahamson anförde att förbehållet om Helena Löwens godkännande i avtalet med Almqvist inte påverkade Abrahamsons rätt till provision. Halldén genmälde, att eftersom han endast var arrendator av Ene gård borde det utan vidare ha stått klart för Abrahamson att det godkännande av arrendatorn som förutsattes i

provisionsförbindelsen var jordägarens.

Häradsrätten ogillade Abrahamsons talan eftersom han inte styrkt vare sig att Almqvist godtagits som arrendator av Helena Löwen eller att han förmått fullgöra sin betalningsskyldighet till Halldén för bl.a. den lösegendom som skulle övertas av Almqvist. — Hovrätten förpliktade däremot Halldén att utge provision. Att det avtal som träffats mellan Halldén och den av firman anvisade Almqvist sedermera gått åter inverkade enligt hovrättens mening inte på firmans rätt till provision. —- I högsta domstolen var meningarna delade. Majoriteten ändrade hovrättens dom och fastställde i stället det domslut häradsrätten kommit fram till. Majoriteten motiverade sitt ställningstagande med att Halldéns avtal med Almqvist uttryckligen gjorts beroende av att jordägaren godkände överlåtelsen och att sådant godkännande inte lämnats, varför någon överlåtelse av arrenderätten inte kommit till stånd. Att godkännandets uteblivande måhända hade sin grund i Almqvists underlåtenhet att betala enligt avtalet fäste majoriteten inte avseende vid. Två justitieråd ville, i enlighet med N Rev:s betänkande, fastställa hovrättens dom.

NJA 1917 not. A 317 (B. s. 613, 614, 616):

Sedan en fastighetsmäklare med uppdrag att skaffa en köpare anvisat en spekulant, slöt huvudmannen, utan mäklarens biträde, bytesavtal med den av mäklaren anvisade spekulanten. — Rådhusrätten, hovrätten och N Rev ansåg att mäklarens talan inte skulle bifallas. Föredragande revisionssekreteraren hemställde att mäklaren skulle erhålla skälig gottgörelse för sitt sysslande med förmedlingen. — HD utdömde yrkad provision under hänvisning till att mäklaren haft uppdrag, sammanfört parterna och närvarit vid underhandlingar mellan parterna om antingen köp eller byte innan uppdragsgivaren kort därefter bytt bort sina tomter mot motpartens fastighet.

NJA 1919 s. 96 (B. s. 612, 621):

Fastighetsmäklare ansågs berättigad till provision sedan han lämnat köparen uppgift om säljarens namn och låtit köparen själv sätta sig i förbindelse med säljaren. Provisionen beräknades såväl på köpeskillingen för fastigheten som på överlåtelsesumman för gröda och inventarier.

NJA 1921 s. 180 (B. s. 612, 617, 621):

En fastighetsmäklare har av en av flera ägare till en fastighet fått i uppdrag att sälja hela fastigheten. Sedan mäklaren anskaffat en spekulant som tillsammans med ytterligare två personer köpt fastigheten, har mäklaren ansetts berättigad till provision på hela köpeskillingen.

Innehavaren av Sydsvenska egendomsbyrån i Karlskrona A. Gustafson stämde E. Schedin med yrkande om provision för att Gustafson anskaffat en av flera köpare till egendomen Kättsta. Gustafson hade fått uppdraget av Schedin, som dock inte var ägare till egendomen. Detta var i stället sedan nyligen E. Ekbom till vilken Schedin hade förskotterat en del av köpeskillingen med löfte om motsvarande del av vinsten vid egendomens vidare försäljning. Gustafson åberopade att han anvisat Schedin G.H. Wreth såsom spekulant och att Wreth och två andra personer, A. Widestrand och E. Nystedt, senare köpt egendomen. — Schedin bestred käromålet och hävdade, att Ekbom såsom ägare av fastigheten uppdragit åt flera andra fastighetsmäklare att sälja egendomen och att egendomen genom förmedling av en av dessa sålts till Wreth, Widestrand och

Nystedt.

I rådhusrätten ogillades Gustafsons talan. Rådhusrätten ansåg att Schedin inte haft befogenhet att på egen hand föranstalta om egendomens försäljning och att Gustafson inte fått något försäljningsuppdrag av egendomens ägare. En ledamot var skiljaktig och ville tilldöma Gustafson yrkad provision. — Hovrättens majoritet tilldömde emellertid Gustafson provision med motivering att av vad som förekommit i målet fick anses framgå att försäljningen kommit till stånd genom Gustafsons förmedling. En ledamot i hovrätten ville tillerkänna Gustafson 500 kr. såsom enbart lön för dennes sysslande, eftersom hans åtgärder för att skaffa spekulant uppenbarligen länt Schedin till nytta. Två ledamöter ville fastställa det domslut rådhusrätten kommit fram till, eftersom de inte ansåg styrkt att fastighetsförsäljningen kommit till stånd till följd av något åtgörande från mäklarens sida. — Högsta domstolens majoritet fastställde hovrättens dom. Ett justitieråd ville tillerkänna Gustafson ersättning för hans medverkan med 800 kr. och inte med full provision, eftersom det inte kunde antas att försäljningen kommit till stånd enbart genom den förmedling som Gustafson utfört. Ett annat justitieråd slutligen ville ogilla Gustafsons talan, eftersom det på grund av utredningen i målet måste antas att försäljningen skett genom annan egendomsagents åtgärder.

NJA 1921 s. 222 (B. s. 607, 608, 622):

Vid försäljning av trävaror har säljaren — på grund av handelsbruk — ansetts pliktig att (ensam) till den som förmedlat försäljningen gälda provision, fastän sådan icke varit avtalad.

Agenten Wendt yrkade provision av ett trävarubolag för försäljning av trävaror. I försäljningsavtalet var Wendt upptagen som förmedlare. Däremot fanns ingen bestämmelse om provision till Wendt. Bolaget hävdade, att Wendt gett sken av att vara ombud för köparen. Underinstanserna ogillade Wendts krav på provision (en hovrättsledamot var skiljaktig och ansåg att provision skulle utgå), eftersom han inte kunnat styrka att han haft bolagets uppdrag att ingå försäljningsavtalet och detta inte heller innehöll någon bestämmelse om rätt för honom till provision. —- Målet fullföljdes till högsta domstolen som inhämtade yttrande från kommerskollegium rörande frågan om det inom trävarubranschen var allmänt handelsbruk att, om avtal om provision till förmedlaren inte förelåg, provisionen betalades av säljaren och inte av köparen. Kommerskollegium svarade, efter att infordrat yttranden från landets handelskamrar, att detta var fallet. N Rev hemställde att hovrättens ogillande dom skulle fastställas. Inom högsta domstolen var meningarna delade. Ett justitieråd ville fastställa hovrättens ogillande av provisionsanspråket. Ett annat justitieråd ville ogilla kravet på provision med hänsyn till att sådan inte diskuterats vid parternas förhandlingar och inte tagits in i avtalet och till att Wendt, då förhandlingarna inleddes, gett bolaget anledning att anta att han uppträdde som ombud för köparen. Högsta domstolens majoritet ansåg emellertid att bolaget inte visat att Wendt, som ostridigt förmedlat försäljningen, handlat som ombud för köparen eller gett bolaget skälig anledning anta att så var fallet. Vid sådant förhållande och då det i trävaruaffärer var handelsbruk att säljaren betalade provision till förmedlaren, om avtal om vem som skulle betala provision inte förelåg, tillerkände högsta domstolen Wendt yrkad provision.

NJA 1926 s. 57 (B. s. 609, 622):

Fastighetsmäklares utfästelse till ena parten B vid fastighetsbyte att inte ta provision av motparten A, har ansetts kunna åberopas av A till befrielse från utfäst provision, trots att A inte medverkat till överenskommelsen mellan B och mäklaren.

S. Lundberg hade förbundit sig att om byte kom till stånd av hans fastighet Storgatan 56 i Stockholm och egendomen Harbonäs i Västmanland skulle han betala G. Egelnoff 3 000 kr. i förmedlingsprovision, dock först sedan Egelnoff åt Lundberg förmedlat ett lån på 30 000 kr. mot bottenintecknigar i Harbonäs.

Under åberopande av förbindelsen yrkade Egelnoff provision av Lundberg. Denne bestred kravet och anförde bl.a. följande. Då han behövde pengar för inteckningar om 30 000 kr. som uppsagts till betalning hade han bjudit ut fastigheten till försäljning. Egelnoff hade då anvisat en person, A. Forsner, som ville byta Harbonäs mot Lundbergs fastighet. Eftersom Lundberg genom affären inte skulle få några kontanter och därmed kunna betala Egelnoff provision gick Lundberg med på bytesaffären först sedan provisionsförbindelsen fått den tidigare beskrivna utformningen. Vid Egelnoffs underhandlingar med Forsner utfäste denne provision men med den muntliga förutsättningen att Lundberg inte skulle betala någon provision. Egelnoff förteg att han redan skaffat sig en provisionsutfästelse av Lundberg. Genom Egelnoffs godtagande av Forsners provisionsutfästelse hade Lundbergs förbindelse upphört att gälla; här förelåg således ett avtal mellan Egelnoff och Forsner till förmån för tredje man, Lundberg. — Egelnoff bestred att Forsner ställt såsom villkor att Lundberg inte skulle behöva betala provision, men Forsner vittnade att så varit fallet.

Rådhusrätten förpliktade Lundberg att utge yrkad provision, eftersom domstolen inte ansåg att Lundberg kunde åberopa ett mellan Egelnoff och annan person slutet avtal till befrielse från sin skyldighet enligt förbindelsen att utge förmedlingsprovision när byte kommit till stånd. — Hovrätten ogillade däremot Egelnoffs talan. Hovrätten ansåg att genom avtalet med Forsner hade Egelnoff på ett för honom bindande sätt avstått från anspråk på provision av Lundberg. — Högsta domstolen fastställde hovrättens dom.

NJA 1927 s. 549 (B. s. 613):

Mäklaruppdrag har på grund av misskötsamhet från mäklarens sida ansetts kunna återkallas sedan medkontrahent anvisats.

L. Nilsén hade i skriftlig handling den 30 januari 1923 förbundit sig att om hans fastighet Södermannagatan 46 i Stockholm såldes till ett pris överstigande 233 000 kr. skulle överskjutande belopp tillfalla G.W. Jansson och utbetalas då köpehandling var godkänd och underskriven.

Jansson stämde Nilsén och påstod att han förmedlat försäljning av fastigheten till ett pris av 260 000 kr. Jansson yrkade därför att få 27 000 kr. av Nilsén. — Nilsén bestred Janssons talan och hävdade att han väl utfärdat förbindelsen men det åt Jansson lämnade uppdraget hade återkallats både muntligen och skriftligen innan han gjort något i saken. Fastigheten överläts inte genom Janssons förmedling utan genom åtgärder av J.M. Williamsson och E. Wallin, som för detta fått full provision.

Rådhusrätten ogillade Janssons talan. Nilsén hade visserligen överlåtit fastigheten genom byte till två personer med vilka Jansson förhandlat, men eftersom det ålegat Jansson att handla i Nilséns namn vid fullgörandet av uppdraget och Jansson i stället uppgett sig själv som ägare av Nilséns fastighet och i sådan egenskap förhandlat med köparna utan att likväl kunna träffa en uppgörelse med dem, var Jansson inte berättigad att få utfäst provision av Nilsén

för fastighetens försäljning. — Hovrätten förpliktade däremot Nilsén att betala provision på skillnaden mellan 250 000 kr. och 233 000 kr., dvs. 17 000 kr. till Jansson. Hovrätten konstaterade, att visserligen hade inte Janssons underhandlingar med köparna om byte med en deras egendom lett till något slutgiltigt resultat utan det hade åstadkommits den 13 april genom Williamsson och Wallin, men på grund av vad som förekommit i målet måste det anses att det likväl varit Janssons åtgärder som gett uppslaget till och i väsentlig grad bidragit till att bytesavtalet kom till stånd. Att Nilsén återkallat Janssons uppdrag den 9 april fäste hovrätten inte något avseende vid. — Högsta domstolen fann utrett att Jansson, sedan han fått försäljningsuppdraget, lämnat detta vidare till Williamsson och därvid utgett sig för att vara fastighetens ägare. Williamsson och Wallin hade därefter inlett underhandlingar angående fastighetsbyte mellan Jansson och de två spekulanterna. Vid dessa underhandlingar hade Jansson begärt 280 000 kr. för fastigheten. Ytterligare förhandlingar hade inte kunnat hållas genom att Jansson hållit sig undan. När Williamsson fick reda på att Nilsén var rätte säljare satte han sig i förbindelse med denne som återkallade Janssons uppdrag och lät förmedlingen av fastighetsbytet ske genom Williamsson och Wallin. Med hänsyn till Janssons sätt att sköta uppdraget fann högsta domstolen att Nilsén haft fog för att skilja Jansson från uppdraget. Oavsett att Jansson inlett förhandlingarna ansågs han därför inte berättigad till provision "i anledning av det efter uppdragets återkallande, utan Janssons vidare medverkan och på helt andra villkor än de av honom ifrågasatta, genomförda fastighetsbytet".

NJA 1929 s. 661 (B. s. 618):

Fastighetsägare ansågs inte ha iklätt sig sådan förbindelse mot en mäklare som fått i uppdrag att anskaffa lån att han behövde betala provision till mäklaren för anbud om lån, som denne förmedlat men som fastighetsägaren avböjt (jfr NJA 1909 not. A 533).

Byggmästaren K. Tengblad hade den 24 augusti 1926 uppdragit åt AB Olof Svanström att inom 14 dagar i samband med brandförsäkring för all framtid på fördelaktigaste och godkända villkor och mot viss provision skaffa vissa lån till Tengblads nybyggda fastighet Fridhemsgatan 12 i Stockholm. Den 2 september förlängde Tengblad tiden för uppdraget till den 1 oktober.

Bolaget stämde Tengblad med yrkande om provision. Bolaget hävdade att bolaget före den 1 oktober vidtagit erforderliga åtgärder för att ordna de lån Tengblad önskade. Emellertid hade Tengblad genom att uppskjuta en för lånen erforderlig besiktning åstadkommit att förhandlingarna med långivaren inte hunnit slutföras före den 1 oktober. På grund av vad som dessförinnan åtgjorts jämte vissa samtal mellan parterna måste det ursprungliga avtalet anses genom tyst överenskommelse ha blivit förlängt så att det fortfarande var gällande då bolaget den 7 oktober framförde sitt låneanbud. Utan giltig anledning hade Tengblad undandragit sig att godta anbudet. Han hade på det sättet tillfogat bolaget förlust motsvarande den utfästa provisionen. — Tengblad hävdade att hans skyldighet att utge provision inträdde först sedan han antagit förslag om lån och erhållit lånen. Nu hade han avslagit låneförslaget, som dessutom framkommit först efter den 1 oktober.

Häradsrätten förpliktade Tengblad att utge den yrkade provisionen. Överskridandet av den för uppdragets fullgörande avtalade tiden ansågs inte kunna läggas bolaget till last utan betraktades av domstolen som fastmera föranlett av Tengblad. Under sådana omständigheter befanns Tengblad inte kunna undgå betalningsskyldighet till bolaget. — Hovrätten ändrade inte häradsrättens dom. — I högsta domstolen hävdade Tengblad att det uppdrag han

lämnat inte innehöll något om att bolaget ensamt skulle ha förmedlingsuppdrag. Inom byggnadsbranschen var det vanligt att flera mäklare samtidigt arbetade på samma uppdrag. Orden "på godkända villkor" hade Tengblad tagit in i uppdragsformuleringen därför att annan mäklare kunde komma med ett fördelaktigare förslag. Skulle han åläggas betalningsskyldighet riskerade han att bli krävd på provision av andra mäklare som sysslat med saken. —- Högsta domstolen inhämtade yttrande av kommerskollegium, dels rörande frågan under vilka förutsättningar provision brukade utgå på förmedling av sådana lån som avsågs i målet och dels om förmedlaren genom det aktuella uppdragets utformning blivit tillförsäkrad provision i större omfattning än som var gängse. Kommerskollegiet yttrade: "Enligt de yttranden, som infordrats från Stockholms, Göteborgs och Skånes handelskammare, hade något bestämt handelsbruk på förevarande område icke kunnat fastställas. Emellertid skulle enligt ett uttalande av Svenska egendomsmäklareföreningen en viss praxis hava utbildat sig såtillvida att provision vid låneförmedling i regel utginge endast i det fall att avslut kommit till stånd såsom följd av förmedlarens arbete. Hade lånesökanden givit förmedlaren i uppdrag att på vissa bestämda villkor skaffa lån och förmedlaren inom uppdragets begränsning fullgjort detsamma, skulle förmedlaren dock få anses berättigad till skälig ersättning för havda kostnader. Särskilt vore detta fallet i händelse lånesökanden förbundit sig att anlita endast en mäklare. Den andra i remissen angivna frågan synes, därest man ställde sig på den av föreningen intagna ståndpunkten, böra besvaras nekande." Högsta domstolen befriade Tengblad från den betalningsskyldighet som ålagts honom med motivering att han inte, vare sig genom de handlingar varigenom han gett uppdraget eller på annat sätt, iklätt sig sådan förbindelse mot bolaget att det ålåg honom att betala provision oaktat, vilket i målet var ostridigt, något lån inte kommit till stånd på grund av bolagets åtgärder.

NJA 1930 s. 131 (B. s. 608):

Uppdragsgivares reklamationsskyldighet i förhållande till mäklare som i brev till uppdragsgivaren bekräftat, att avtal träffats om viss förmedlingsprovision (jfr NJA 1901 s. 29, 1909 s. 195 och 1913 s. 315 — ej fastighetsmäklarfall).

J. Källander, verkställande direktör och ende styrelseledamot i Joh:s Källander aktiebolag (bolaget), förmedlade i augusti 1927 ett sammanträffande mellan I. Wennerholm såsom företrädare för Nya Aktiebolaget Tako (Tako) och I. Osterman såsom chef för Fabriksaktiebolaget Haldataxametern (Halda). Wennerholm önskade sälja Tako till Halda och begärde 150 000 kr. för det. Haldas styrelse tyckte detta pris var för högt. I september månad såldes Tako för 111 100 kr. dels till Halda och dels till Hereditas, ett moderföretag till Halda. Köpeskillingen utgjorde för Haldas del 55 200 kr. och för Hereditas 55 900 kr.

Källanders bolag stämde Wennerholm med yrkande om provision för förmedling av försäljningen. Bolaget hävdade att parterna före sammanträffandet i augusti 1927 hade kommit överens om att om Halda köpte Tako skulle bolaget få förmedlingsprovision om 3 % på köpeskillingen. Bolaget åberopade till stöd för sin talan en skriftlig bekräftelse på överenskommelsen som bolaget hade avlåtit till Wennerholm men som denne hade underlåtit att besvara. Bekräftelsen hade följande innehåll: "I anslutning till igår förda underhandlingar bekräfta vi härmed den träffade överenskommelsen att vi, därest Halda inköper Takoaffären, i förmedlingsprovision erhålla 3 % å försäljningssumman." — Wennerholm hävdade att provisionslöftet hade förfallit genom att köpeskillingen blev väsentligt lägre än 150 000 kr. Underlåtenheten att besvara brevet berodde på förbiseende och kunde inte medföra att han skulle anses ha godkänt att avtal

slöts i enlighet med brevets innehåll. Källander hade för övrigt gjort mycket litet för köpet. Wennerholm hade sedan länge tänkt köpa Tako.

Rådhusrätten förpliktade Wennerholm att betala den yrkade provisionen till bolaget. Rådhusrätten ansåg att Wennerholm, genom sin underlåtenhet att protestera mot bolagets skriftliga bekräftelse av vad bolaget betraktade som innebörden av Wennerholms provisionsanbud, jämlikt 6 § avtalslagen blivit bunden av avtal i enlighet med bekräftelsens innehåll. Eftersom bolaget i och för förmedling av försäljningen sammanfört Wennerholm med representant för Halda och köp sedermera skett till högre belopp än det varpå bolaget begärt provision, ansågs bolaget berättigat att få ut den yrkade provisionen. — I hovrätten blev utgången densamma. Även hovrätten ansåg att Wennerholm haft skyldighet att meddela bolaget att avtalet enligt hans åsikt haft annat innehåll än som angetts i bekräftelsen. En ledamot i hovrätten var skiljaktig och ville ogilla bolagets talan på den grund att det inte visats annat i målet än att Wennerholm utfäst provision om Tako såldes till Halda för 150 000 kr. och att försäljning till detta pris inte skett. —- Högsta domstolen fastställde hovrättens dom.

NJA 1931 s. 510 (B. s. 612, 613, 614):

Trots förbehåll om "direkt förmedling" har mäklare tilldömts provision, då han anskaffat en spekulant och denne i sin tur anvisat en person som efter underhandlingar direkt med säljaren utan mäklarens biträde köpt fastigheten (jfr NJA 1931 s. 180).

Adrian Molin med firma Svenska fastighetscentralen hade i juni 1928 fått kännedom om att C. Wachtmeister önskade förvärva en större skogsegendom. Molins firma skaffade sig i juli månad av Smålands enskilda bank försäljningsuppdrag på egendomen Misterhult. Banken förklarade sig villig att betala provision endast till den mäklare som direkt avslutade försäljning av egendomen till det pris banken fordrade. Firman förmedlade värderingsinstrument m.m. till Wachtmeister, som också besökte egendomen. Medan förhandlingarna pågick mellan Wachtmeister och banken blev en tysk bekant till Wachtmeister, von Gamp-Massaunen, intresserad av egendomen. Denne fick värderingsinstrumentet av Wachtmeister, som också biträdde von Gamp-Massaunen vid dennes förhandlingar med banken i december 1928. I brev till firman den 31 december 1928 återkallade banken uppdraget till firman med förklaring att någon försäljning inte skulle komma att ske till den av firman anvisade spekulanten, Wachtmeister. I slutet av januari 1929 förvärvade von Gamp-Massaunen egendomen för 650 000 kr.

En hos firman anställd, konsulenten A. Heiding, som förvärvat firmans fordran mot banken, stämde denna och yrkade att erhålla den utfästa provisionen. Oavsett formuleringen i bankens skriftliga uppdrag om provision endast för "direkt" förmedling av försäljningen måste firman enligt Heidings mening vara berättigad till provision, eftersom försäljningen kommit till stånd genom firmans åtgärder. — Banken invände att den funnit Wachtmeisters anbud för lågt och att försäljningen till denne förfallit. Härefter hade fråga om affär med von Gamp-Massaunen kommit upp. Affären med denne hade dock kommit till stånd först sedan firmans uppdrag återkallats. von Gamp-Massaunen hade inte anvisats "direkt" av firman utan av Wachtmeister.

I rådhusrätten lämnades Heidings talan utan bifall. Rådhusrätten ansåg att innehållet i bankens skriftliga uppdrag inte kunde ges annan tolkning än att mäklaren skulle få provision endast under förutsättning att köparen blivit anvisad omedelbart av mäklaren och inte genom en av honom anvisad person. Fördenskull var det orsakssammanhang som förelåg mellan firmans verksamhet

för fastighetens försäljning och avtalet med köparen inte av den beskaffenhet att det grundade någon rätt till provision för firman. — Hovrätten ändrade inte rådhusrättens dom. — I högsta domstolen blev utgången den motsatta: banken förpliktades att utge yrkad provision till Heiding. I N Rev:s av HD bifallna betänkande konstaterades bl.a. att firman efter erhållet uppdrag meddelat Wachtmeister att egendomen var till salu och överlämnat värderingsinstrument till denne, att Wachtmeister i sin tur gett von Gamp-Massaunen värderingsinstrumentet och till banken anvisat honom såsom spekulant på egendomen samt att von Gamp-Massaunen sedermera förvärvat egendomen. Eftersom således egendomens försäljning förmedlats av firman ansåg högsta domstolen att det inte var rimligt att ge bankens förbehåll om "direkt" förmedling den innebörden att banken på grund därav skulle kunna undgå att utge den utfästa provisionen.

NJA 1931 not. A 185 (B. s. 611):

Erbjudande om fastighetsförsäljning till Stockholms stad har först avvisats. Sedermera har dock fastigheten köpts av staden. Med hänsyn bl.a. till stadens särskilda ställning på fastighetsmarknaden har mäklaren inte ansetts berättigad vare sig till utfäst provision eller annan gottgörelse på grund av den sedermera verkställda försäljningen.

Fastighetsägaren J. Josephson erbjöd en mäklare, ett bolag, viss provision, om fastigheten såldes för 995 000 kr. Bolaget utbjöd fastigheten till Stockholms stad, som avböjde erbjudandet med hänvisning till att priset var för högt. Några månader senare, efter uppdragstidens utgång, sålde ägaren själv fastigheten till staden för 805 000 kr. Under åberopande av att ha erbjudit staden att förvärva fastigheten innan tiden för förmedlingsuppdraget gått ut, yrkade bolaget att få ut den överenskomna provisionen. — Rådhusrätten ogillade bolagets yrkande. — Hovrätten dömde ut ersättning för bolagets sysslande med försäljningen. Ersättningen skattades till det av bolaget i målet fordrade beloppet 4 025 kr. — HD:s majoritet uttalade: "Väl hade bolaget inom den tid, till vilken det av Josephson lämnade försäljningsuppdraget begränsats, erbjudit fastigheten åt Stockholms stad. Detta erbjudande blev emellertid avvisat av staden. Med hänsyn till den särskilda ställning staden intoge på fastighetsmarknaden och till de nya upplysningar om stadens intresse för fastigheten, som vunnos efter avvisandet av bolagets erbjudande, kunde icke mellan bolagets åtgärder och den sedermera av Josephson verkställda försäljningen till staden anses föreligga ett sådant sammanhang, att bolaget på grund av nämnda försäljning blivit berättigat att åtnjuta den av Josephson i skrivelsen 18/10 28 utfästa provisionen. På grund härav och då bolaget icke visat fog för sitt yrkande om gottgörelse för sitt sysslande med försäljningsuppdraget, prövade HD rättvist att, med upphävande av Hov R:ns dom, fastställa det slut, R R:ns dom innehöll." Ett justitieråd var skiljaktigt och ville fastställa hovrättens dom.

NJA 1931 not. A 242 (B. s. 614, 621):

Mäklare som sammanfört de parter som sedan slutit avtal är berättigad till full provision, därvid en provision på 1 % av köpeskillingen ansetts skälig.

NJA 1931 not. A 243 (B. s. 614):

Mäklare som bistått annan mäklare har inte tagit del i de underhandlingar som slutligen lett till försäljningen men underhandlingarna mellan säljare och köpare har kommit till stånd genom undermäklarens åtgärder, varför denne ansetts berättigad till överenskommen provision.

NJA 1932 s. 140 (B. s. 617):

Vid förmedling av köp av virke har köparen utfäst sig att betala provision till A, som i sin tur utfäst sig att dela provisionen med en "medförmedlare" B. Sedan A underlåtit att utkräva provisionen, har B ansetts berättigad att föra skadeståndstalan mot A och därigenom utfå sin del av prosivionen.

Säveåns aktiebolag hade genom förmedling av handelsbolaget Nils Troedsson & C:o köpt vissa virkespartier av två bergsmän Norman. Vid förmedlingen medverkade även ingenjören E. Larsson. Eftersom säljarens ekonomiska ställning var mindre stark hade parterna överenskommit att förmedlingsprovisionen skulle utbetalas av köparen. Larsson stämde handelsbolaget och anförde bl.a.: Han hade kommit överens med handelsbolaget att de skulle dela på provisionen. Handelsbolaget gjorde inte sin rätt gällande hos köparen-aktiebolaget trots påstötningar från Larsson och därför yrkade han att få ut sin hälft av provisionen av handelsbolaget. —- Handelsbolaget hävdade att köpekontraktet mellan säljare och köpare hade förfallit och ersatts av en överenskommelse, varigenom för fullföljande av köpekontraktet köparen fått rätt att avverka och såga visst utstämplat timmer. I överenskommelsen fanns inget sagt om provision. Sedan köparen avslutat avverkningen och sågningen, hade säljarna försatts i konkurs. I konkursen bevakade handelsbolaget sin provisionsfordran. Handelsbolaget hade erinrat köparen om provisionsfordringen men handelsbolaget vägrade att, såsom Larsson önskade, stämma köparen, som i sin tur av olika skäl inte ansåg det meningsfullt att stämma säljarna för provisionen.

Rådhusrätten förpliktade handelsbolaget att hålla Larsson skadeslös för att han gått miste om den provision han rätteligen skulle ha haft. Rådhusrätten fann inte att provisionsbestämmelsen hade upphävts genom den senare överenskommelsen och ansåg vidare att handelsbolaget, som visste att säljarnas betalningsförmåga var tvivelaktig, hade underlåtit att under tiden före säljarnas konkurs vidta åtgärder för att få ut provisionen av dem eller av köparen-aktiebolaget. En ledamot i rådhusrätten var skiljaktig och ville inte tillerkänna Larsson någon provision, eftersom handelsbolaget inte fått någon provision och Larsson inte visat något skäl för att handelsbolaget ändock skulle betala honom sådan. —- Hovrätten ogillade Larssons talan med konstaterande, att handelsbolaget inte fått någon provision, att någon skyldighet att utge provision inte förelåg för köparen efter tillkomsten av den senare överenskommelsen samt att varken den omständigheten att handelsbolaget inte stämt köparen på provisionsbeloppet eller övriga förhållanden föranledde att handelsbolaget blivit skyldigt att betala Larsson hans del av provisionsbeloppet. — N Rev hemställde att hovrättens domslut skulle fastställas, men HD upphävde hovrättens dom och fastställde rådhusrättens dom. Högsta domstolen ansåg att provisionsbestämmelsen i köpekontraktet var gällande även efter tillkomsten av den senare överenskommelsen. Handelsbolaget hade inte visat, att köparen var fri från sin skyldighet att utge provision eller saknade förmåga därtill och var därför, då de inte ville vidta rättsliga åtgärder med anledning av köparens vägran att betala ut provision, ansvariga mot Larsson för hans andel av provisionen. Två justitieråd ansåg att Larsson borde förklaras berättigad att utan handelsbolagets medverkan

hos köparen-aktiebolaget utkräva hälften av den utfästa provisionen.

NJA 1932 s. 450 (B. s. 612, 613, 616, 618):

Fastighetsmäklares krav på provision eller ersättning ogillat under hänvisning till att mäklaren inte från köparen framfört anbud på högre köpeskilling än den som säljaren redan vägrat godtaga samt att den förhandling mellan köpare och säljare som lett till köpet kommit till stånd genom annan mäklares bemedling (jfr NJA 1931 s. 510, 1927 s. 549, 1929 s. 661 och 1931 not. A 185).

Ehns inteckningsaktiebolag stämde kaptenen Th. Wahlén och yrkade provision för förmedling av försäljning av Wahléns fastighet Schéelegatan 12 i Stockholm. Bolaget påstod att Wahlén lämnat förmedlingsuppdrag avseende försäljning till ett pris av 850 000 kr. netto, dvs. köpeskillingen skulle vara så hög att den efter avdrag av mäklararvode om 1 % skulle uppgå till lägst nämnda belopp. Bolaget anvisade först ryttmästaren N. Wikström som bjöd 860 000 kr. men Wahlén hade då svarat, att han ändrat sig och ville ha 860 000 kr. netto. Härefter anvisade bolaget överbibliotekarien W. Gödel som spekulant. Denne bjöd även han 860 000 kr. brutto. På detta anbud erhöll bolaget inget svar från Wahlén. Kort senare sålde Wahlén fastigheten till Gödel för 860 000 kr. netto. Enligt bolaget var Wahlén skadeståndsskyldig med ett belopp motsvarande sedvanlig mäklarprovision för att Wahlén inte godtagit Wikströms anbud, som stått i full överensstämmelse med de av Wahlén uppsatta villkoren för köpet. Oavsett detta var emellertid Wahlén skyldig att utge mäklararvode — alternativt samma belopp som ersättning för kostnader och besvär — för den förmedling som slutligen lett till att försäljningen till Gödel kommit till stånd. — Wahlén gjorde gällande, att bolaget missuppfattat hans uppgift i telefon om att den köpeskilling som begärdes var 860 000 kr. netto. Förhandlingarna med bolaget hade avbrutits, sedan han avslagit Wikströms anbud. Försäljningen till Gödel hade förmedlats av en annan fastighetsbyrå. — Bolaget genmälde, att en anställd hade lyssnat till samtalet med Wahlén om köpeskillingens storlek och därvid hört denne uppge 850 000 kr. netto. Bolaget åberopade även två brev till stöd för, det ena att den begärda köpeskillingen varit 850 000 kr. netto och att Wikström bjudit 860 000 kr. för fastigheten och det andra att Gödel bjudit 860 000 kr. och genomgått och besiktat huset tillsammans med bolagets direktör. — Wahlén bestred att han fått brevet beträffande Gödel. Gödel för sin del vittnade, att han visserligen besett fastigheten utvändigt, i trappuppgångarna och i två lägenheter, att Ehn föreföll förut ha haft med fastigheten att skaffa men nu syntes skild från densamma samt att kontakten med Wahlén personligen och försäljningen skett genom annan fastighetsbyrås förmedling.

Rådhusrätten fann utrett, att uppdraget avsåg försäljning till ett nettopris av 850 000 kr. och att bolaget anvisat en köpare villig att betala detta belopp. Att försäljning till den anvisade köparen inte kom till stånd berodde inte på bolaget eller på den anvisade köparen. Vid dessa förhållanden och då Wahlén inte påstått att den anvisade köparen "icke skulle varit vederhäftig för det av honom angivna köpeanbudet" ansåg rådhusrätten att Wahlén var skyldig att betala bolaget ersättning för uppdragets utförande med fordrat belopp om 8 600 kr. En ledamot i rådhusrätten ansåg, att det varit bolagets åtgärder som inte blott gett Gödel uppslaget till inköp av fastigheten utan även i väsentlig grad bidragit till att köpeavtalet kom till stånd, och ville tillerkänna bolaget sedvanlig mäklarprovision. — Hovrättens majoritet (en ledamot med något avvikande motivering) ogillade bolagets talan. Hovrätten fann utrett, att bolaget fått mäklaruppdrag men att bolaget, eftersom någon försäljning till Wikström inte kommit till stånd, inte kunde grunda något anspråk på mäklarprovision på grund

av anvisningen och det oavsett att Wikströms köpeanbud överensstämt med de villkor Wahlén satt upp angående köpeskillingen. Hovrätten ansåg inte att bolaget styrkt att försäljningen till Gödel föranletts av bolagets åtgärder. Av utredningen fick snarare antas att försäljningen kommit till stånd genom annan egendomsagent, som uppburit provision för detta. Två ledamöter i hovrätten ville fastställa rådhusrättens domslut och således förplikta Wahlén att (på grund av att han brutit uppdragsavtalet) ersätta bolaget för dess arbete med belopp motsvarande storleken av sedvanlig mäklarprovision. — Högsta domstolen var emellertid enig om att bolaget inte skulle ha vare sig provision eller ersättning för kostnader och besvär i förmedlingsarbete. Domstolen instämde i hovrättens bedömning att bolaget inte kunde grunda något provisionskrav på sitt anvisande av Wikström såsom köpare. I fråga om försäljningen till Gödel hade bolaget inte framfört anbud på högre köpeskilling än den Wahlén redan avvisat och som understeg det belopp för vilket fastigheten sedan såldes. Den förhandling mellan Gödel och Wahlén som ledde till köpet hade dessutom kommit till stånd genom annan mäklares förmedling. Av dessa skäl kunde bolaget inte anses berättigat till provision på den skedda försäljningen. På samma grunder och då omständigheterna inte var sådana att de föranledde till detta fann högsta domstolen att Wahlén inte heller borde förpliktas ersätta bolaget för kostnad och besvär i dess förmedlingsarbete.

NJA 1933 s. 282 (B. s. 607):

Fråga huruvida en handelsagents (för AB Gusta stenförädlingsverk) förmedlingsansträngningar, som utgjort indirekt medverkan till försäljningsavtal, i visst fall bort grunda rätt till provision eller till skälig ersättning för nedlagt arbete.

NJA 1935 s. 707 (B. s. 607):

Frågan huruvida förmedling av fastighetsköp ägt rum under sådana förhållanden (kontakt med ombudsman hos bank) att förmedlaren vore berättigad till provision av säljaren besvarad nekande (jfr NJA 1932 s. 450 och 1931 not. A 242 och 243 samt, med annorlunda utgång, NJA 1940 s. 315).

Två fastighetsmäklare yrkade provision av Skaraborgsbanken för att de förmedlat försäljning av en bankens fastighet i Stockholm till livförsäkringsbolaget Thule. Bankens ombudsman i Stockholm hade på fråga av en av mäklarna upplyst om det lägsta pris som en av banken exekutivt inropad fastighet kunde säljas för samt för upplysningar i övrigt hänvisat till fastighetens vicevärd, som tillhandahållit mäklarna en hyresförteckning. De båda mäklarna hade sedan genom medverkan av andra personer lämnat priset, hyresförteckningen och en av mäklarna anskaffad räntabilitetskalkyl till Thule som eventuell köpare. Mäklarna meddelade därefter banken att de erbjudit fastigheten till Thule och bekräftade också detta meddelande skriftligen till banken. Brevet besvarades inte. Efter direkta förhandlingar mellan representanter för banken och Thule köpte Thule fastigheten. Banken hävdade att den inte varit intresserad av att sälja fastigheten och inte gett vare sig uttryckligt eller tyst mäklaruppdrag till mäklarna. Enligt lag var banken emellertid skyldig att avyttra fastigheten om den erbjöds en köpeskilling som täckte fordringen och det var därför uppgift lämnats om bankens självkostnadspris. Mäklarna framhöll å sin sida, att om erbjuden mäkling inte avböjdes utan i stället upplysningar som behövdes om försäljningen lämnades ut, var mäklaren berättigad till provision om han lyckades skaffa en köpare. Endast när mäklaren ansåg säljaren

personligen opålitlig begärdes skriftlig bekräftelse på uppdraget. Banken hade dessutom genom att inte besvara brevet med bekräftelse på den muntliga anvisningen av Thule godtagit mäklarna som förmedlare. — Rådhusrätten ansåg mäklaruppdrag föreligga och dömde ut yrkad provision medan hovrätten inte mot bankens bestridande ansåg styrkt att mäklaruppdrag lämnats och därför ogillade mäklarnas talan. — Tre av högsta domstolens ledamöter (majoriteten) ogillade provisionsanspråket. De fann i och för sig utrett, att bankens ombudsman på förfrågan av den ene mäklaren lämnat ut uppgift om lägsta försäljningsbelopp och vidare hänvisat mäklaren att för erhållande av upplysningar vända sig till vicevärden. Majoriteten fann emellertid mot bankens bestridande inte styrkt, att mäklaren dessförinnan uttryckligen erbjudit sina tjänster för att skaffa köpare eller att eljest sådana omständigheter förelegat att ombudsmannens svar skäligen kunnat uppfattas som att banken godtog mäklaren som biträde vid försäljning av fastigheten. Inte heller i övrigt ansågs banken ha gett mäklarna anledning till antagande att banken ville godta deras medverkan vid fastighetsförsäljningen. Två justitieråd (minoriteten) var skiljaktiga och ville fastställa rådhusrättens bifall till provisionskravet. De åberopade förhållandena i målet — upplysningen om priset m.m., hyresförteckningens överlämnande, vidarebefordrandet till Thule av upplysningarna och överlämnandet av räntabilitetskalkylen samt bankens underlåtenhet att besvara den skriftliga bekräftelsen på den muntliga anvisningen av Thule som spekulant — till stöd för att banken måste anses ha godtagit mäklarna såsom förmedlare av fastighetens försäljning och eftersom deras åtgöranden var den huvudsakliga anledningen till att säljare och köpare trädde i förbindelse med varandra borde de ha rätt till provision.

NJA 1936 s. 168 (B. s. 614, 616, 619, 621):

Det förhållandet att de slutliga förhandlingarna rörande en fastighets försäljning förts av en annan person än den mäklare som givit säljaren anvisning på köparen eller det förhållandet att icke fastigheten men aktierna i det bolag som ägde fastigheten överlåtits har inte ansetts vara av beskaffenhet att inverka på mäklarens rätt till utfäst provision.

Sedan direktören G. Leksell förvärvat fastigheten Västra Storgatan 27 i Nyköping, bildade han Fastighetsaktiebolaget Borgaren och övertog mot tillskott av fastigheten huvuddelen av aktierna i bolaget. Leksell utsågs därefter ensam till styrelse för bolaget. Mäklaren S. Ljungquist i Nyköping erhöll i september 1932 Leksells uppdrag att sälja nämnda fastighet för 185 000 kr. Ljungquist och Leksell överenskom att viss provision skulle utgå i händelse av affär. Ljungquist anvisade som spekulant fabrikören O. Berglind i Nyköping och fick till stånd förhandlingar mellan Berglind och Leksell. I oktober 1932 överläts fastigheten till Berglind. Överlåtelsen verkställdes emellertid genom att Leksell för 22 000 kr. överlät aktierna i bolaget till direktören C. Lion i Stockholm, som sedan i sin tur för 24 000 kr. överlät aktierna på Berglind.

Ljungquist ansåg att Leksell genom aktieöverlåtelsen velat undandra sig att betala provision på försäljningen och stämde Leksell med yrkande om provision på det belopp om 176 000 kr. som Berglind under förhandlingarna förklarat sig villig att betala. — Leksell genmälde att förhandlingarna genom Ljungquist strandat när Berglind inte ville betala den fordrade köpeskillingen om 185 000 kr. Ljungquist hade inget uppdrag i fråga om aktieförsäljningen. Denna hade skett genom annan förmedlare och stod inte i något samband med de av Ljungquist inledda förhandlingarna.

Häradsrätten ogillade Ljungquists talan med konstaterandet att det var

ostridigt att de förhandlingar som förts mellan Leksell och Berglind genom Ljungquists förmedling avbrutits utan att något köp kommit till stånd samt att inte Ljungquist utan annan person föranlett förhandlingarna som lett till aktieförsäljningen. —- Hovrätten, med undantag av en ledamot som ej fann skäl att göra ändring i häradsrättens dom, gav Ljungquist rätt till yrkad provision. Hovrätten fann utrett bl.a. att Leksell varit verkställande direktör samt ende styrelseledamot och firmatecknare, att han förbundit sig utan angivande av något bestämt pris för fastigheten att betala provision till Ljungquist om fastigheten såldes genom dennes förmedling samt att Ljungquist anvisat Berglind som köpare och fört förhandlingarna mellan Leksell och Berglind, till vilken fastigheten sedermera sålts. Varken det förhållandet att de slutliga förhandlingarna om försäljning förts av annan person än Ljungquist eller att försäljningen skett genom överlåtelse av aktiestocken i bolaget ansåg hovrätten vara av beskaffenhet att inverka på Ljungquists rätt till provision. Denna beräknades på fastighetens värde vid överlåtelsetillfället. — Högsta domstolen fastställde hovrättens dom.

NJA 1938 s. 312 (B. s. 621):

Fastighetsöverlåtare har ansetts inte vara bunden av gjord provisionsutfästelse med hänsyn till att mäklaren lämnat oriktig uppgift av betydelse för avtalets tillkomst (jfr NJA 1886 s. 92).

Ingrid von Horn i Stockholm hade i egenskap av förmedlare erbjudit godsägaren C.G. Ekman i Stocksund att förvärva samtliga andelar i fastighetsföreningen Räfsan nr 9 vid Ringvägen i Stockholm mot att Ekman lämnade vissa tomter som tillhörde honom i vederlag. Som villkor för Ekmans förvärv och för Ingrid von Horns rätt till provision hade uppställts att inteckningslån till ett belopp om 25 000 kr. blev på visst sätt fast placerade under 5 år. Ingrid von Horn stämde Ekman och yrkade under hänvisning till den skedda förmedlingen att få ut hela sin provision. Ekman å sin sida stämde Ingrid von Horn och yrkade att få tillbaka de 200 kr. han betalt i förskott på provisionen. Som grund härför åberopade Ekman att Ingrid von Horn inte fullgjort utfästelsen om lånens omplacering och därför inte var berättigad till provision utan i stället skadeståndsskyldig emot Ekman för den förlust han lidit genom att utfästelsen inte fullgjorts. Ekman åberopade vidare att Ingrid von Horn utställt en skriftlig försäkran att hon ordnat belåningen på avtalat sätt och också muntligen vidhållit denna uppgift. Ingrid von Horn ansåg att Ekman ställt kravet om lånens placering mot fastighetsföreningen och att hon väl garanterat denna men inte Ekman att lånen skulle kunna placeras som Ekman begärt.

Rådhusrätten ansåg att Ingrid von Horn skulle ha begärd provision. Även om Ekman hade satt som en förutsättning både för bytesaffären och för provisionsbetalningen att lånen placerades på visst sätt, hade han ändock, mot garanti av fastighetens förre ägare för lånens bindning på angivet sätt, slutit bytesavtalet och stått fast vid det. Vid detta förhållande kunde den omständigheten att lånen uteblivit inte medföra att provision inte skulle utgå. — Hovrätten fastställde detta domslut på rådhusrättens skäl och på den grund att Ekman inte styrkt att Ingrid von Horn gentemot honom garanterat att lånen skulle omplaceras på angivet sätt. — I högsta domstolen ansågs Ekman däremot inte bunden av sin provisionsutfästelse. Högsta domstolens dom grundades på att Ingrid von Horns skriftliga bekräftelse, som utfärdats till föreningen och under avtalsförhandlingarna företetts för Ekman, stått i strid mot verkliga förhållandet och att hon vid avtalets slutande i huvudsak vidhållit denna oriktiga uppgift. Det belopp Ingrid von Horn uppburit i förskott behövde hon emellertid inte betala tillbaka.

NJA 1938 s. 638 (B. s. 611, 613):

För att få provision måste mäklaren anvisa huvudmannen en medkontrahent så att underhandlingar upptas mellan parterna (jfr NJA 1935 s. 707).

Fastighetsmäklaren C. Pettersson i Malmö yrkade provision av två byggmästare under åberopande att han enligt deras uppdrag förmedlat försäljning av deras fastighet Ystadsgatan 41 i Malmö till Tilda Olsson. Pettersson anförde att han hade annonserat ut fastigheten den 9 juli 1936 tillsammans med fastigheten Upplandsgatan 6 som också tillhörde byggmästarna. Tilda Olsson svarade på annonsen och sade sig vara spekulant på fastigheten vid Ystadsgatan. Hon besåg den och fick vissa handlingar om den som Pettersson fått av byggmästarna. Under de förhandlingar som förekommit hade Pettersson hållit ständig kontakt med en av byggmästarna och med Tilda, som i september 1936 köpt fastigheten. — Byggmästarna bestred att de lämnat Pettersson något uppdrag att sälja fastigheten vid Ystadsgatan. De hade tvärtom förklarat för Pettersson att de inte ville lämna något sådant uppdrag förrän fastigheten vid Upplandsgatan sålts. Förhandling mellan dem och Tilda Olsson hade inte skett med anledning av Petterssons utbjudande av fastigheten på Ystadsgatan till henne. Köpeavtalet hade kommit till stånd genom förmedling av fastighetsmäklaren O. Jäppsson, som haft vederbörligt uppdrag och även uppburit full provision. — Tilda vittnade, att hon svarat på annonsen, att hon begärt och fått en beskrivning av fastigheten, att hon ensam besett fastigheten, att hon senare vid telefonsamtal med Pettersson på fråga av denne om hon hade intresse för fastigheten hade svarat att hon inte ville köpa någon fastighet förrän den var taxerad och belånad, samt att hon tillagt att hon nog skulle vänta till våren med att köpa någon fastighet, vilket Pettersson kommenterat med orden "det var kanske lika så bra det". Tilda Olsson sade sig därefter inte ha varit i förbindelse med Pettersson. Efter det sista telefonsamtalet med denne hade hon sammanträffat med Jäppsson som tidigare förmedlat flera fastighetsförsäljningar till henne. Genom Jäppssons förmedling köpte hon sedan fastigheten.

Rådhusrätten ansåg inte att Pettersson — även om han hade fått försäljningsuppdrag av byggmästarna — var berättigad till provision. Det framgick nämligen av utredningen att säljare och köpare inte genom Petterssons föranledande ingått i underhandlingar om köp utan att den förhandling mellan dem som lett tilll köpet kommit till stånd genom en annan mäklare. — I hovrätten ansågs däremot att Petterssons åtgärder varit av avgörande betydelse för köpets tillkomst och att han därför skulle ha yrkad provision. — Högsta domstolen ogillade Petterssons talan i likhet med vad rådhusrätten gjort. Domstolen ansåg att utredningen i målet gav vid handen, att under den tid Pettersson stått i förbindelse med Tilda Olsson hade inte några underhandlingar med byggmästarna om köp kommit till stånd, att Petterssons verksamhet för försäljning till Tilda Olsson avbrutits genom det av henne omvittnade telefonsamtalet och att därefter genom annan mäklares åtgärder upptagits förhandlingar mellan byggmästarna och Tilda Olsson som lett till köp. Mellan Petterssons åtgärder och försäljningen förelåg enligt högsta domstolens mening inte ett sådant sammanhang att Pettersson var berättigad till provision.

NJA 1939 s. 151 (B. s. 612, 613, 616):

Av mäklare 1 anskaffade spekulanter på en fastighet har funnit det begärda priset för högt, och köp har ej kommit till stånd. Mäklare 2 har därefter åstadkommit att köp kommit till stånd mellan säljaren och samma spekulanter för ett lägre pris än det begärda. Mäklare 1 har ej ansetts berättigad till provision.

G. Lindstrand med firma Göteborgs egendomsaffär Gust. Lindstrand yrkade mäklarprovision av byggmästaren J. Källfelt för att Lindstrand förmedlat försäljning av Källfelts fastighet Entitan 12 i Göteborg till tre bröder i Kinna. Uppdraget fick Lindstrand i augusti 1936. Det avsåg försäljning av fastigheten till ett pris av 550 000 kr. Bröderna bjöd 545 000 kr. vilket bud Källfelt avböjde. Senare sålde emellertid Källfelt fastigheten till bröderna för 550 000 kr. utan att meddela Lindstrand.

Av utredningen i målet framgick följande. Flera mäklare hade fått försäljningsuppdrag, bland dem Lindstrand och Å. Frisell. Den 12 oktober 1936 hade bröderna svarat på Lindstrands annons om bl.a. Källfelts fastighet. Lindstrand skickade över beskrivningar av fastigheter, däribland Källfelts till ett uppgivet pris av 595 000 kr. I januari 1937 skickade Lindstrand ånyo över beskrivningen över Källfelts fastighet och angav nu priset till 570 000 kr. Vid besiktning av fastigheten samma månad ville bröderna inte betala mer än 545 000 kr., vilket bud Källfelt avböjde såväl vid samtal med Lindstrand som med en av bröderna. Lindstrand hade därefter ingen befattning med försäljningen. Till Frisell hade bröderna skrivit den 1 oktober 1936 med anledning av att han annonserat om "stenhus 10 %" och önskade beskrivning över fastigheten (obekant vilken). I februari 1937 skickade Frisell under åberopande av telefonsamtal och tidigare underhandlingar till bröderna en beskrivning av Källfelts fastighet med ett uppgivet pris av 555 000 kr. Fastigheten såldes sedan för 550 000 kr. till bröderna och Frisell uppbar sedvanlig provision.

Källfelt bestred talan och åberopade att Lindstrand fått i uppdrag att sälja fastigheten för 570 000 kr., att han inte lyckats få bröderna att bjuda mer än 545 000 kr. och att han inte sammanfört bröderna och Källfelt.

Rådhusrätten ogillade Lindstrands talan. Lindstrands förhandlingar med bröderna om köp hade inte lett till resultat. Annan mäklare hade bjudit ut fastigheten till bröderna och lyckats sammanjämka intressenternas ståndpunkter. Försäljningen av fastigheterna kunde därför inte anses ha skett genom Lindstrands förmedling. — Hovrätten fann ej skäl att ändra rådhusrättens dom och högsta domstolen fastställde hovrättens dom.

NJA 1939 s. 153 (B. s. 618):

Försäljning kom inte till stånd. Fastighetsägaren förklarade att han bara låtit fastighetsmäklaren avlyssna stämningen på marknaden. Att mäklaren anvisat en fullgod spekulant ansågs inte grunda någon rätt för honom till provision eller ersättning för besvär och kostnad (jfr NJA 1909 not. A 533, 1916 s. 378, 1932 s. 450 samt SvJT 1934 rf. s. 28).

Direktören H. Slöör yrkade provision och i andra hand ersättning för sysslomannaskap med motsvarande belopp av ingenjören J. Kindblom för att Slöör skaffat en köpare som till ett pris av 1 550 000 kr. var beredd att köpa den Kindblom tillhöriga fastigheten Roslagen nr 3. Slöör gjorde gällande att han fått i muntligt uppdrag av Kindblom att skaffa köpare till fastigheten för ett försäljningspris av 1 525 000 kr. Slöör hade genom en bekant fått vetenskapsakademien att intressera sig för fastigheten och bjuda 1 550 000 kr. Köpekontrakt hade t.o.m. upprättats på detta belopp, då frågan om försäljning förföll på grund av att Kindblom utan giltigt skäl vägrade att avyttra fastigheten på förut avtalade villkor. Kindblom bestred Slöörs talan under åberopande att han inte haft någon egentlig önskan att avyttra fastigheten utan endast önskat att Slöör skulle avlyssna stämningen på marknaden, varefter Kindblom skulle överväga om han ville sälja fastigheten. Något pris hade Kindblom inte uppgett och inte heller hade han vid något tillfälle förklarat sig villig att anta det pris

akademien bjudit.

Rådhusrätten ogillade Slöörs talan. Visserligen hade Kindblom efter hemställan av Slöör lämnat denne tillstånd att söka skaffa köpare till fastigheten, varefter Slöör anvisat akademien som spekulant men eftersom någon försäljning inte hade kommit till stånd hade Slöör inte någon rätt till provision. Rådhusrätten ansåg inte heller att omständigheterna föranledde till att Kindblom borde förpliktas att gottgöra Slöör för besvär och kostnader med anledning av hans sysslande i och för den ifrågasatta försäljningen. — Hovrätten fann inte skäl att ändra rådhusrättens dom. Två ledamöter var skiljaktiga och ville tillerkänna Slöör ersättning med 5 000 kr. för det avsevärda arbete han utfört för fastighetens försäljning till akademien, särskilt som de underhandlingar som förts strandat väsentligen av den orsaken att Kindblom slutligen inte velat godta uppgörelse på i huvudsak de villkor han själv tidigare uppställt. — Högsta domstolen fastställde hovrättens dom.

NJA 1939 s. 575 (B. s. 614, 616, 621):

Den fastighetsmäklare som åstadkommit att säljare och köpare inlåtit sig i förhandlingar med varandra, har tillerkänts provision, oaktat annan mäklare varit den som först kommit i kontakt med köparen och den som slutfört förhandlingarna (jfr NJA 1931 s. 510, 1932 s. 450, 1936 s. 168, 1939 s. 151 samt SvJT 1932 rf. s. 34).

A. Andersson i Malmö sålde genom avtal om aktieöverlåtelse den 7 april 1937 fastigheten Drottninggatan 50 i Göteborg till E. Petersson. I samband med försäljningen utfärdade fastighetsmäklaren S. Lüttners en förbindelse av innehåll att Lüttners skulle hålla Andersson skadeslös om han genom laga dom skulle förpliktas att till mäklaren E. Helgesson betala provision på samma förmedling, dock högst med ett belopp om 5 000 kr. — Helgesson är ensam styrelseledamot i Fastighetskontoret AB handelsaktiebolag. Bolaget stämde Andersson och yrkade provision för att bolaget efter uppdrag i september 1935 av Andersson förmedlat försäljningen av fastigheten till Petersson. Anvisning av Petersson hade skett omkring den 1 mars 1937. Andersson hade vägrat att betala provision med hänvisning till att Lüttners förmedlat försäljningen. Andersson hade emellertid lovat bolaget halv provision även om fastigheten såldes till Petersson genom annan mäklare. —- Andersson bestred bifall till käromålet och anförde. Lüttners, som hösten 1936 fått i uppdrag att sälja fastigheten, hade förmedlat och slutfört försäljningen. Han var därför berättigad till provisionen, oaktat bolaget först gett Andersson anvisning på Petersson som köpare. Detta hade skett i mars 1937, då Andersson besökte Helgesson. Denna hade förklarat att Petersson inte ville göra affär genom annan mäklare än Lüttners, vilket hade föranlett Andersson att föreslå Helgesson att försöka samarbeta med Lüttners och på detta sätt "komma med på ett hörn av provisionen, ett förfarande som är ganska vanligt mellan mäklare". Helgesson hade inte på annat sätt medverkat vid försäljningen än att han under Anderssons besök ringt till Petersson, som inte verkade vilja ha med Helgesson att göra. — Bolaget genmälde att det varit först med att inte blott anvisa köparen utan även intressera Andersson för försäljningen.

Rådhusrätten ogillade bolagets talan. Rådhusrätten fann utrett bl.a. att Lüttners redan före Helgessons telefonsamtal med Petersson bjudit ut fastigheten till denne. Det hade inte gjorts sannolikt att Peterssons köp föranletts av Helgessons telefonsamtal eller av andra åtgärder från hans sida, utan fastmera fick det anses styrkt att köpet kommit till stånd enbart genom Lüttners arbete. Inte heller fann rådhusrätten tillförlitligt styrkt att Andersson utfäst sig att göra bolaget delaktigt av provisionen för den händelse fastigheten såldes genom annan

mäklare. En ledamot i rådhusrätten ville tillerkänna bolaget halv förmedlingsprovision med hänsyn till att Andersson i brev till bolaget, som oroat sig för att gå miste om sin provision, anfört: "Lüttners är den ende mäklare som fått uppgift på fastigheten, därför är det troligen honom det är fråga om, men då blir det delning". Anderssons meddelande i brevet ansåg den skiljaktige ledamoten måste så förstås att Andersson därigenom förbundit sig att, för den händelse fastigheten såldes genom Lüttners' medverkan, betala bolaget halv förmedlingsprovision. — Hovrätten biföll bolagets yrkande om halv förmedlingsprovision. Oaktat Lüttners före Helgessons telefonsamtal utbjudit fastigheten till Petersson ansågs Petersson med hänsyn till omständigheterna inte av denna anledning utan till följd av Helgessons åtgöranden ha inlåtit sig i förhandlingar om köp av fastigheten. Bolaget måste därför anses berättigat att få ersättning för sin medverkan oavsett att Lüttners deltagit i de slutliga förhandlingarna. Vad bolaget fordrat som ersättning härför kunde inte anses oskäligt. — Högsta domstolen fastställde hovrättens dom.

NJA 1939 s. 640 (B. s. 610):

Vid uppdrag av part som inte skall få betalning genom uppdraget har rätten till ersättning för indirekt medverkan varit snävare begränsad (ej inköpsprovision men ersättning för det arbete mäklaren i köparens intresse nedlagt på affärens åvägabringande).

J.H. Scharp i Lidingö stämde Svartviks aktiebolag med yrkande om inköpsprovision för vissa av Scharp förmedlade leveranser till bolaget av granmassaved dels från Lettland och dels från Ryssland. Beträffande vedpartierna från Lettland hade försäljningsavtal visserligen träffats antingen direkt mellan bolaget och firman eller under medverkan av annan agent än Scharp, men Scharp ansåg sig ändock berättigad till provision, eftersom han sammanfört bolaget med den lettiska firman. Det ryska försäljningsavtalet hade Scharp åstadkommit genom underhandlingar med ryska handelsdelegationen i Stockholm. I fråga om det ryska avtalet hävdade Scharp dels att han skulle erhålla sedvanlig inköpsprovision och dels att han skulle hållas skadeslös för den försäljningsprovision han skulle erhållit av den ryska firman men som han avstått från för att avtalet skulle komma till stånd. — Bolaget invände, att Scharp redan fått provision för de leveranser han förmedlat från Lettland. De två leveranser från Lettland som Scharp nu krävde provision för hade förmedlats av en annan agent. När bolaget accepterade hans offert, visste bolaget inte vem som var säljare. Eftersom Scharp, som aldrig skaffat sig någon fast offert på veden, inte varit ensamagent för bolaget i Lettland, var hans krav på provision i den delen obefogat. Köpeavtalet med den ryske säljaren hade tillkommit genom direkta förhandlingar mellan säljaren och köparen. För det arbete Scharp nedlagt för bolagets räkning hade bolaget erbjudit honom först 2 000 kr. och sedan 5 000 kr.

Häradsrätten ansåg att de lettiska avtalen avslutats genom förmedling av annan agent än Scharp och att denne inte visat sådana omständigheter att han ändock var berättigad till provision på dessa affärer. I fråga om de ryska avtalen hade Scharp inte visat annat än att han för bolagets räkning fört vissa underhandlingar med ryska handelsdelegationen i Stockholm. Denna hade sedan förmått den ryske säljaren att skicka försäljningsanbud direkt till bolaget och efter förhandlingar mellan bolaget och den ryske säljaren hade avtal tillkommit. För arbetet med de ryska affärerna ansåg häradsrätten att Scharp var berättigad inte till inköpsprovision utan endast till skälig ersättning för sitt besvär med 3 000 kr. —- Hovrätten gjorde inte ändring i häradsrättens dom. —- Högsta domstolen ansåg inte heller att Scharp var berättigad till provision på de lettiska affärerna.

De hade inte tillkommit genom Scharps förmedling. Beträffande de ryska affärerna fann högsta domstolen dels att det av företedd brevväxling framgick att bolaget, då det gav Scharp i uppdrag att skaffa anbud, sagt sig sedermera vilja resonera om provisionens storlek, dels att Scharp, sedan han vänt sig till ryska handelsdelegationen och där fått besked att han inte godtogs som förmedlare, föranlett handelsdelegationen att hos den ryske säljaren utverka offert direkt till bolaget. För detta arbete i bolagets intresse var Scharp enligt högsta domstolens mening inte berättigad till provision men väl till skälig ersättning. Denna bestämdes till 5 000 kr. Ett justitieråd ville fastställa hovrättens domslut.

NJA 1939 s. 645 (B. s. 608, 614):

Mäklare tillerkänd provision, då han, oavsett att han inte deltagit i de slutliga förhandlingarna om försäljningen, måste anses ha i sådan väsentlig grad bidragit till att denna kommit till stånd att han blivit berättigad till provision. Fastighetssäljarens invändning om att rätten till provision gjorts beroende av att högre köpeskilling skulle utgå och större del därav betalas kontant avvisad (jfr NJA 1927 s. 549, 1931 s. 510 ävensom not. A 185, 242 och 243, 1932 s. 450, 1935 s. 707, 1938 s. 638, 1939 s. 151, 153 och 575 samt SvJT 1932 rf. s. 34 och 1934 rf. s. 34 och 1934 rf. s. 28).

Fastighetsmäklaren G.M. Settelby och köpmannen R. Berg yrkade provision av ägarna till Fastighetsföreningen Ritbesticket nr 5 för förmedling av försäljning av föreningens fastighet till ett pris av 585 000 kr. Ägarna bestred kravet under hänvisning till att provisionen gjorts beroende av att köpeskillingen uppgick till 590 000 kr. samt att av detta belopp omkring 125 000 kr. betalades kontant. Dessa villkor hade inte uppfyllts.

Köparen av fastigheten hördes som vittne och berättade, att han jämte en medspekulant kommit i kontakt med säljaren genom Bergs förmedling, att förhandlingarna inte lett till något resultat utan avbrutits, att han sedan som ensamspekulant några månader senare satt sig i förbindelse med säljaren och att därvid köpet blivit av.

Rådhusrätten fann med hänsyn till omständigheterna i målet att det inte kunde antas att Settelbys och Bergs provision gjorts beroende av de villkor ägarna uppgett i målet. På grund av detta och då Settelby och Berg, oavsett att de inte deltagit i de slutliga förhandlingarna om försäljningen, måste anses i så väsentlig grad ha bidragit till att denna kom till stånd att de blivit berättigade till provision, förpliktade rådhusrätten säljarna att utge den fordrade provisionen. — Hovrätten fann inte skäl att göra ändring i rådhusrättens dom. — Högsta domstolen fastställde hovrättens dom.

NJA 1940 s. 315 (B. s. 607, 608, 622):

Byggmästare såsom säljare av en arbetsprestation ansågs skyldig att utge provision, oaktat sådan ej avtalats, eftersom han måste ha insett att den mäklare som förmedlade kontakten med fastighetsägaren-byggherren uppträdde som yrkesmässig mäklare (jfr NJA 1935 s. 707).

En fastighetmäklare Haglund tillfrågade en fastighetsägare om han ville ha anvisning på en lämplig byggmästare, vilket fastighetsägaren bejakade. Haglund tog därefter kontakt med en byggmästare och sammanförde honom med fastighetsägaren, varefter byggmästaren fick i uppdrag att bebygga fastigheten. Haglund yrkade provision av byggmästaren, som emellertid hävdade att han inte hade något som helst avtal med Haglund om provision och inte heller insåg att Haglund uppträdde som mäklare och ämnade göra anspråk på provision. —

Rådhusrätten ansåg att byggmästaren genom att på sätt som skett begagna sig av Haglunds anvisning av byggnadsarbetet ha blivit skyldig att utge provision, oaktat sådan inte uttryckligen avtalats. — Byggmästaren överklagade till hovrätten och menade att det var fastighetsägaren som gett mäklaruppdraget och således han som skulle betala provision till Haglund. Hovrätten kom till motsatt slut som rådhusrätten och ogillade Haglunds talan under hänvisning till att Haglund bibragt byggmästaren den uppfattningen, att Haglund handlade som ombud för fastighetsägaren, samt att Haglund under förhandlingarna mellan fastighetsägaren och byggmästaren inte på något sätt antytt för byggmästaren, att han skulle bli betalningsskyldig för det arbete som Haglund lade ner på att ett avtal skulle komma till stånd mellan fastighetsägaren och byggmästaren. — I högsta domstolen blev utgången en annan. Med hänvisning till att Haglund förmedlat det uppdrag som byggmästaren fått och att byggmästaren därvid insett att Haglund uppträdde som yrkesmässig mäklare ansåg högsta domstolen Haglund berättigad till provision, oaktat uttryckligt avtal om sådan inte träffats. Provisionen ansågs dock skäligen böra sättas ned till en tredjedel av den som tillerkänts Haglund i rådhusrätten.

NJA 1940 s. 658 (B. s. 611):

En fastighetsmäklare som anvisat en köpare frånkändes rätten till provision, enär försäljningen slutligen kom till stånd genom annan mäklares förmedling (jfr NJA 1931 not. A 185, 1938 s. 638 och 1939 s. 575).

AB Gerell & Co hade i augusti 1936 fått i uppdrag att sälja fastigheten S:t Per nr 13 i Stockholm. Bolaget bjöd ut fastigheten till Stockholms stad för 1 060 000 kr. Staden ville inte betala så hög köpeskilling men förklarade sig stå öppen för vidare underhandlingar om priset kunde sänkas. Förhandlingar med staden återupptogs också. Bolaget föreslog därvid ett pris av 1 025 000 kr. Staden förklarade emellertid att fastigheten skulle besiktigas av en arkitekt vid fastighetskontoret, innan staden tog ställning till det erbjudna priset. Besiktningen blev fördröjd och under tiden erbjöd en annan mäklare, N. von Heidenstam, som också fått försäljningsuppdrag, fastigheten till staden för cirka 1 013 000 kr. Heidenstams hembud antogs och staden köpte fastigheten. Sedan både bolaget och von Heidenstam ställt krav på provision av säljaren och denne satt ner provisionsbeloppet i allmänt förvar, stämde bolaget von Heidenstam med yrkande om att framför denne förklaras berättigat att lyfta det nedsatta provisionsbeloppet. Bolaget anförde att bolaget anskaffat den köpare till vilken försäljningen skedde och att förhandlingar mellan staden och bolaget alltjämt pågick när von Heidenstam första gången hembjöd fastigheten till staden. Fördenskull måste försäljningen till staden anses ha kommit till stånd genom bolagets åtgärder. — Mot detta argumenterade von Heidenstam. Att förmedla försäljningsavtal till Stockholms stad var inte att skaffa köpare i vanlig bemärkelse. Hos staden fanns ett allmänt känt intresse att förvärva fastigheten för att kunna genomföra fastställd stadsplan. Staden behövde inte övertygas om att köpa fastigheten. Konsten var i stället att åstadkomma sådana villkor som både säljare och köpare kunde anta. I det avseendet hade bolaget misslyckats och von Heidenstam lyckats.

I rådhusrätten förklarades bolaget berättigat att lyfta provisionsbeloppet. Rådhusrätten ansåg utrett, att bolaget fortsatt sitt arbete med försäljningen även efter det staden avböjt att köpa fastigheten till det först begärda priset, att bolaget endast avvaktat besiktning och värdering innan bolaget på nytt hembjöd fastigheten till staden samt att von Heidenstam först i mars 1937 inlett sina förhandlingar med staden. Vid dessa förhållanden antog rådhusrätten, att det var

bolagets åtgärder som varit den huvudsakligaste anledningen till att säljare och köpare trätt i förbindelse med varandra och avslutat köpet. — Hovrätten fann att försäljningen skett genom att staden antagit von Heidenstams hembud. Då det dessutom inte hade styrkts i målet att bolagets åtgärder varit den huvudsakliga anledningen till att köpet kommit till stånd, ogillade hovrätten bolagets talan. En ledamot i hovrätten ville inte ändra rådhusrättens dom. — Högsta domstolen fastställde hovrättens domslut med motiveringen att med hänsyn till den särskilda ställning som staden intog på fastighetsmarknaden och till det allmänt kända intresse som staden haft att förvärva ifrågavarande fastighet, kunde de underhandlingar som bolaget förmedlat mellan fastighetsägaren och staden inte tillmätas samma betydelse som eljest skulle ha tillkommit anvisning av spekulant på fastigheten.

NJA 1941 s. 495 (B. s. 612, 614):

Mäklare berättigad till provision, oaktat han inte medverkat vid själva försäljningen utan blott gett köparen en av säljaren utlämnad beskrivning över fastigheten jämte hyresförteckning. Köparen har själv fått sätta sig i förbindelse med säljaren. (Jfr NJA 1880 s. 460 och 1919 s. 96 samt SvJT 1926 rf. s. 44.)

Fastighetsmäklaren R. Rung anförde efter stämning mot kamreraren A. Engström följande. Rung hade i april 1938 fått i uppdrag av Engström att sälja eller byta bort fastigheten Bondesonen 20 i Stockholm. Rung anvisade Fanny Runebrand som spekulant. Engström sålde fastigheten till Fanny Runebrand.

Rådhusrätten ansåg att Rung inte bevisat att han fått i uppdrag att förmedla försäljningen och att han inte heller på annan grund hade rätt till provision. — Hovrätten satte inte tilltro till Engströms uppgift att han fått anvisning på Fanny Runebrand genom annan person och att han återkallat uppdraget till Rung dessförinnan. Hovrätten ansåg inte att någon annan än Rung var berättigad till provision. Oavsett att Rung inte deltagit i förhandlingarna om försäljningen till Fanny Runebrand, måste han anses ha i sådan väsentlig grad bidragit till att dessa kom till stånd, att han blivit berättigad till provision, ansåg hovrätten. — I högsta domstolen konstaterades bl.a. att Fanny Runebrand och hennes son genom brev från en med Rung samarbetande mäklare Granqvist fått reda på att Engströms fastighet var till salu och också mottagit en hyresförteckning som Engström tillställt en hos Rung anställd mäklare samt att Engström genom Fanny Runebrands son fått kännedom om att denne och Fanny Runebrand av Granqvist erhållit såväl anvisning på Engströms fastighet som hyresförteckning för den. Högsta domstolen ansåg att Engström, som hade att räkna med att anvisningen från Granqvist härrörde från Rung, inte hade visat på något förhållande som fritog honom från skyldighet att betala förmedlingsprovision till Rung.

NJA 1941 not. A 115 (B. s. 607):

Fastighetsförmedlare har fått sitt krav på provision ogillat, enär han inte kunnat styrka att säljaren godtagit honom som förmedlare.

NJA 1941 not. A 157 (B. s. 612, 613):

Vid konkurrens mellan tre av säljaren anlitade fastighetsmäklare om vem som var berättigad till provision, har den som påverkat köparen och köparens rådgivare att ta kontakt med säljaren och därigenom åstadkommit att köpet kommit till stånd, ansetts berättigad till provisionen, oaktat de två övriga mäklarna dessförinnan fört diskussioner med köparen om inköp av det aktuella

förmedlingsobjektet (jfr NJA 1938 s. 638).

NJA 1943 s. 148 (B. s. 617):

Sedan en fastighetsmäklare kommit överens med annan person B om att under vissa förutsättningar dela på provisionen för en fastighetsförmedling har B med begagnande av de upplysningar han erhållit låtit en tredje person träda i förbindelse med säljaren och förmedla försäljningen. B har ålagts att för sitt avtalsbrott ersätta mäklaren med ett belopp motsvararande hälften av den utbetalda provisionen.

Tvist mellan fastighetsmäklaren K.A. Dimming och H. Berglund om rätten till mäklarprovision. Dimming hade fått i uppdrag att förmedla försäljning av fastigheten Norra Gubberogatan 18 i Göteborg och bjöd ut fastigheten till försäljning genom tidningsannons. Med anledning av annonsen blev Dimming uppringd av Berglund som sade sig ha en spekulant på fastigheten. Dimming lämnade Berglund uppgifter om fastigheten och på Berglunds förslag avtalade de om delning av provisionen, om fastigheten såldes till Berglunds uppdragsgivare. De kom också överens om att träffas men sammanträffandet kom inte till stånd. Fastigheten såldes sedermera till en tandläkare Kurt Christensson. Dimming gjorde gällande, att Berglund genom anlitande av en bulvan vid namn Persson och med utnyttjande av de uppgifter som Dimming lämnat trätt i förbindelse med säljaren och förmedlat försäljningen till Christensson. Säljaren hade betalat ut 4 250 kr. i provision till Persson. Berglund hade orsakat att Dimming gått miste om 2 125 kr. eller hälften av den utbetalade provisionen. — Berglund genmälde, att han och Dimming endast kommit överens om att om fastigheten såldes genom Dimmings förmedling, skulle Berglund få hälften av provisionen.

Rådhusrätten fann utrett, att Berglund begagnat sig av Dimmings upplysningar, att Berglund genom Persson trätt i förbindelse med säljaren och åstadkommit Christenssons köp av fastigheten samt att Berglund av Persson mottagit 1 125 kr. såsom sin andel av provisionen. Berglund måste enligt rådhusrättens mening ha insett att Dimming framför Berglund var berättigad till detta belopp. Däremot kunde Berglund inte anses vara skyldig att betala Dimming större belopp. Såtillvida biföll rådhusrätten Dimmings talan att Berglund förpliktades betala honom 1 125 kr. En ledamot i rådhusrätten ville tillerkänna Dimming hälften av 1 125 kr. dvs. 562 kr. 50 öre. — Hovrätten ansåg att Berglund utan fog brutit avtalet mellan parterna om hälftendelning av provisionen och förpliktade Berglund att ersätta Dimmings skada med belopp som bestämdes till hälften av den av säljaren utbetalda provisionen eller till 2 125 kr. — Högsta domstolen fastställde hovrättens dom.

NJA 1943 s. 364 (B. s. 611, 614, 620):

En fastighetsmäklare hade varit verksam för överlåtelse av hotellrörelse enligt visst kontrakt. Sedan förutsättningarna för detta kontrakt mellan säljare och köpare icke uppfyllts, hade ett nytt, för säljaren betydligt oförmånligare kontrakt ingåtts och överlåtelse skett. Oaktat mäklaren inte varit verksam för tillkomsten av det senare kontraktet, ansågs han berättigad till sedvanlig mäklarprovision på den slutliga överlåtelsesumman (jfr NJA 1940 s. 658).

Fastighetsmäklaren C. Bosten stämde direktören E. Olsson och yrkade provision för förmedling av försäljning av Olssons hotellrörelse, Park hotell i Stockholm, till direktören E. Schedin. — Olsson bestred käromålet och anförde bl.a. följande. Bosten hade visserligen anvisat Schedin som spekulant. Eftersom det var osäkert om Stockholms stad skulle medge överlåtelse av hyreskontraktet

för hotellrörelsen och nytt hyreskontrakt för tiden efter den 1 oktober 1941 på villkor som en köpare kunde acceptera, tecknades den 19 december 1940 ett köpekontrakt mellan Olsson och Schedin som bl.a. innehöll bestämmelse att, om hyresvärdens godkännande och nytt hyresavtal för fem år framåt inte erhållits den 31 december 1940, kontraktet skulle förfalla till alla delar utan skyldighet för någondera parten att betala någon ersättning. Köpeskillingen bestämdes till 70 000 kr. Vid angiven tidpunkt hade Stockholms stad inte lämnat besked. Olsson och Schedin gjorde då ett tillägg till köpekontraktet den 19 december. I tillägget förlängdes tiden för Stockholms stads besked till den 1 februari 1941. Skulle beskedet inte vara godtagbart skulle köpet förfalla, köparen gå miste om sin handpenning, hotellrörelsen anses driven av köparen för säljarens räkning fr.o.m. den 1 januari 1941 m.m. För att undvika tvist med Bosten underrättade Olsson honom om tilläggsavtalets innehåll. Bosten och Olsson kom överens om att om förutsättningarna i kontrakt och tilläggsavtal skulle brista och avtalet återgå skulle Bosten vara nöjd med en ersättning i ett för allt av 1 000 kr. För den händelse köpet fullföljdes på de i kontrakt och tilläggsavtal uppställda villkoren skulle Bosten få sin provision om 5 % av 70 000 kr., dvs. 3 500 kr, så snart Schedin betalat den kontanta delen av köpeskillingen, vilket i sin tur skulle ske senast den 1 februari 1941. När Stockholms stad den 1 februari 1941 ännu inte tagit ställning till kontraktsfrågan förföll avtalet med Schedin, som inte ville göra upp något mer tilläggsavtal. Bosten fick 1 000 kr. den 1 januari 1941. Efter olika mellankommande händelser godkände staden överlåtelse av hyreskontraktet men krävde avsevärt högre hyra. Olsson fick då finna sig i att överlåta hotellrörelsen till en i realiteten betydligt lägre köpeskilling. Avtal härom träffades den 24 april 1941. Bosten var inte berättigad till högre provision än den han redan fått, eftersom det köpeavtal som Bosten förmedlat inte hade fullföljts. Till köpekontraktet den 24 april 1941 hade Bosten inte i någon mån medverkat. — Bosten hävdade att överenskommelsen med Olsson om 1 000 kr. såsom full provison skulle gälla endast om inte någon som helst affär kom till stånd. Påståendet att Bosten inte hade gjort något för att slutföra affären var oriktigt. Han hade flera gånger under 1941 varit i kontakt med Schedin.

Rådhusrätten fann utrett att Bosten anvisat Schedin som spekulant och medverkat vid tillkomsten av kontraktet och tilläggsavtalet. Oavsett att Bosten inte visat att han efter tillkomsten av tilläggsavtalet varit verksam för försäljningen, ansåg rådhusrätten med hänsyn till omständigheterna att han blivit berättigad till sedvanlig mäklarprovision. — Hovrätten ogillade Bostens talan med huvudsaklig motivering, att han efter tillkomsten av tilläggsavtalet inte varit verksam för försäljningen, och med beaktande att det slutliga avtalet varit avsevärt oförmånligare än det tidigare. En ledamot i hovrätten ville fastställa rådhusrättens dom. — Högsta domstolen fastställde däremot rådhusrättens dom.

NJA 1944 s. 273 (B. s. 617):

En fastighetsägare hade lämnat försäljningsuppdrag åt flera mäklare. Oavsett att mäklare A tidigare än mäklare B utbjudit fastigheten till köparen och sedermera också medverkat vid köpeavtalets tillkomst, har B:s anvisning och åtgöranden i övrigt ansetts avgörande för köpeavtalets tillkomst och fördenskull provisionsberättigande (jfr NJA 1938 s. 638 samt 1939 s. 151 och 575).

Juris kandidaten H.C. Broms yrkade efter stämning på byggmästaren C.A. Christoferson att denne skulle förpliktas utge provision till Broms för att han förmedlat försäljning av Christofersons fastighet Vildsvinet 17 i Stockhlm till Anna Wahlström. — Christoferson bestred bifall till Broms' talan. Försäljningen till Anna Wahlström den 19 mars 1942 förmedlades av mäklaren P.J. Persson som

hade fått fast försäljningsuppdrag och skriftlig provisionsförbindelse. Persson hade redan uppburit en del av sin provision. Broms hade inte haft något uppdrag att sälja fastigheten. Däremot hade han liksom ett tiotal andra mäklare fått en beskrivning av fastigheten för att söka skaffa spekulanter. Vid något tillfälle hade Broms eller någon hos honom anställd satt sig i förbindelse med Christoferson och sagt sig ha fått kontakt med en allvarlig spekulant. Den 23 mars hade en anställd på Broms' kontor ringt upp Christoferson och meddelat att den av Broms anskaffade spekulanten önskade ändring i köpevillkoren. När Christoferson då talade om att fastigheten redan var såld till Anna Wahlström, förklarade vederbörande att Anna Wahlström var den av Broms åsyftade spekulanten.

Rådhusrätten ogillade Broms' talan. Det kunde enligt rådhusrättens mening inte anses styrkt att försäljningen skett genom förmedling av Broms. Av utredningen framgick "fasthellre" att det varit annan person som först lämnat köparen anvisning på fastigheten och senare åstadkommit försäljning. — Hovrätten ändrade inte rådhusrättens dom. — Högsta domstolen fann utrett, att sedan Broms fått förmedlingsuppdrag av Christoferson hade en hos Broms anställd mäklare Edström i mars 1942 anvisat Christoferson makarna Wahlström såsom köpare, att dessförinnan ingen av makarna Wahlström, som den 19 mars köpte fastigheten, anvisats såsom spekulant samt att försäljningen varit en följd av Edströms åtgärder. Vid dessa förhållanden ansåg högsta domstolen att Broms var berättigad till provision, oavsett att en med Broms konkurrerande mäklare tidigare än Edström bjudit ut fastigheten till makarna Wahlström och sedermera medverkat vid köpeavtalets tillkomst.

NJA 1946 not. A 52 (B. s. 614):

C. Bosten och K. Brobeck stämde dödsboet efter fabrikören Andersson från Ljusterö med yrkande om mäklarprovision. B & B hävdade att de i mars 1941 genom advokaten G. Sellergren såsom ombud för dödsboet hade fått förmedlingsuppdrag avseende dödsboets fastighet på Ljusterö och att de i augusti 1943 förmedlat försäljning av fastigheten till direktören S.O. Strömberg. B & B yrkade att få ut provision om 5 900 kr. (två procent av köpeskillingen 170 000 kr. samt fem procent av priset 70 000 kr. på inventarier och gröda, sammanlagt 6 900 kr., varifrån skulle dras 1 000 kr. som advokaten förbehållit sig då han lämnade försäljningsuppdraget) eller i vart fall ersättning för utgifter och besvär med 490 kr.

Häradsrätten fann det utrett, att dödsboet den 5 augusti 1943 sålt fastigheten till Strömberg som B & B sammanfört med dödsboet. Däremot ansåg häradsrätten inte styrkt, att B & B fått förmedlingsuppdrag av dödsboet, och ogillade därför deras talan. — Hovrätten fann utrett, att B & B fått förmedlingsuppdrag av advokaten såsom ombud för dödsboet, att de bjudit ut fastigheten till Strömberg, som på hösten 1941 besett fastigheten och gett köpeanbud på den, samt att Strömberg i augusti 1943 köpt fastigheten. B & B hade sålunda, enligt hovrättens bedömning, efter erhållet förmedlingsuppdrag, anvisat den person som sedermera köpte fastigheten och de var därför berättigade till provision på försäljningen, oavsett den omständigheten att köpet slutligen genomförts efter förmedling av annan mäklare. Hovrätten ansåg att provisionen skäligen borde bestämmas till två procent av köpeskillingen för fastigheten jämte inventarier och gröda, med angivet avdrag således 3 800 kr. — HD:s majoritet (tre justitieråd) fastställde hovrättens domslut, dels med åberopande av hovrättens skäl och dels med hänsyn till det samband som förelegat mellan B & B:s anvisning och den senare försäljningen. Två justitieråd var skiljaktiga och ville fastställa häradsrättens domslut. Dessa justitieråd fann utrett, att Strömberg gett anbud på

fastigheten hösten 1941, att detta anbud avslagits av dödsboet, att Strömberg några gånger därefter hört sig för hos Bosten om affären samt att under år 1943 annan mäklare — som sedan under Anderssons livstid haft dennes och därefter dödsboets uppdrag att sälja fastigheten och som enligt egen uppgift redan år 1940 bjudit ut fastigheten åt Strömberg — jämte annan person tagit upp förhandlingar med Strömberg och att dessa förhandlingar lett till att affären genomfördes. Med hänsyn till dessa förhållanden ansåg de två skiljaktiga justitieråden, att B & B inte hade rätt till vare sig provision eller ersättning för utgifter och besvär.

NJA 1946 not. A 67 (B. s. 610, 613):

Fråga om räckvidden av en ensamrättsklausul.

Svea Gustafson hade den 31 maj 1938 gett Claes Dals Egendomsagentur i uppdrag att sälja Rantens hotell i Falköping. Provision skulle utgå så snart köpekontrakt underskrivits, oavsett om Svea Gustafson, Dal eller annan person anskaffat köpare. Uppdraget skulle gälla sex månader efter skedd uppsägning. Svea Gustafson hade dessutom förbundit sig att betala samma provision om hotellet avyttrades efter uppsägningstidens utgång till av Dal uppvaktad köpare eller till direkt eller indirekt genom Dals åtgärder erhållen köpare. Under våren 1939 utsträcktes uppdraget till att avse även förhyrningsrätten till centralbyffén på Falköpings station. Genom förmedling av annan mäklare än Dal såldes Rantens hotell den 21 maj 1941 till Mimmie Larsson i Mora.

Svea Gustafson instämdes av Dals dåvarande rättsinnehavare med yrkande om provision på grund av avtalet. Svea Gustafson invände att hon muntligt i december 1939 och i brev till Dal den 28 maj 1940 återkallat uppdraget.

Rådhusrätten ansåg uppdraget återkallat den 28 maj 1940 och fann vidare, att Mimmie Larsson på grund av Dals annons förfrågat sig och besett hotellet på våren 1939, att hon sommaren 1939 meddelat Dal att hon inte längre var spekulant, att hon därefter först i april 1941 — Dal var då avliden — tagit upp förhandlingar genom annan mäklare med Svea Gustafson. Rådhusrätten lämnade den av Dals rättsinnehavare förda talan utan bifall. Rådhusrätten anförde bl.a.: Med hänsyn till vad sålunda och för övrigt i målet förekommit samt med särskilt avseende fäst vid den avsevärda tid, som förflutit från det Mimmie Larsson meddelade Dal, att hon icke längre vore spekulant å Rantens hotell, till dess hon inledde de förhandlingar, vilka slutligen ledde till hotellets försäljning, kan försäljningen inte anses hava kommit till stånd genom Dals åtagande. På grund härav och enär försäljningen skett mer än sex månader efter det uppdraget blivit återkallat, prövar rådhusrätten rättvist lämna den — — — mot Svea Gustafsons förda talan utan bifall. — Hovrätten ansåg däremot att försäljningen till Mimmie Larsson kommit till stånd genom Dals åtgörande och att hans rättsinnehavare — även om uppdraget hade återkallats — var berättigad till avtalad provision. —- Högsta domstolen däremot fastställde rådhusrättens dom. Ett justitieråd var skiljaktigt och ville bifalla N Rev:s hemställan att hovrättens dom skulle fastställas.

NJA 1947 s. 120 (B. s. 619):

Mäklare ansågs inte ha rätt till provision för förmedling av fastighetsförsäljning, som med stöd av 6 kap. 4 § giftermålsbalken förklarats ogill.

Egendomsmäklaren C. Karlsson i Varberg stämde hemmansägaren J. Svensson i Syllinge med yrkande om provision för förmedling av försäljning av vissa fastigheter som tillhörde Svensson. Svenson bestred yrkandet. — Häradsrätten ogillade Karlssons krav på provision. Häradsrätten fann i och för sig styrkt att

Karlsson fått i uppdrag av Svensson att anskaffa köpare och att fastigheterna sålts av Svensson ensam till en av Karlsson anvisad köpare. Emellertid hade häradsrätten samma dag på talan av Svenssons hustru förklarat försäljningen ogill med stöd av 6 kap. 4 §[1] giftermålsbalken. Då vid sådant förhållande någon laglig försäljning av fastigheten inte kommit till stånd kunde Karlsson enligt häradsrättens mening inte grunda någon rätt till provision på sitt anvisande av köpare. —- Hovrätten och högsta domstolen ändrade inte häradsrättens dom.

NJA 1948 s. 163 (B. s. 611):

Utformningen av förbindelse om ensamförsäljningsrätt och rätt till provision som mäklare låtit fastighetsägare underteckna har med stöd av 8 § lagen om skuldebrev ansetts uppenbart otillbörlig att åberopa.

Fastighetsmäklaren W. Lundbom i Borås yrkade efter lagsökning åläggande för textilarbetaren P. Winter i Hultastrand att till Lundbom utge 700 kr. enligt en av Winter den 12 mars 1942 undertecknad förbindelse enligt vilken Winter överlät ensamförsäljningsrätten till sin fastighet till Lundbom och utfäste sig att under alla förhållanden så snart köp, byte, hyresavtal eller annat avtal blivit träffat, även om detta skett genom Winter eller annan person, betala 700 kr. jämte viss ränta från försäljnings- eller överlåtelsedagen. — Winter bestred kravet och påstod att beloppet 700 kr. inte var infört på förbindelsen när han undertecknade den. Winter åberopade vidare att 31 och 33 §§ avtalslagen var tillämpliga samt att Winter återkallat försäljningsuppdraget till Lundbom. Fastigheten hade sålts i juni 1943 utan Lundboms medverkan. Lundbom hade muntligt talat om för Winter att han betingade sig 100 kr. såsom ersättning för annonskostnader o dyl. Storleken på mäklarprovisionen hade inte varit på tal utan denna skulle utgå enligt mäklartaxa. Utöver förbindelsen som nämnts tidigare hade Winter undertecknat en förbindelse att han under alla förhållanden den 12 maj 1942 skulle betala 100 kr. för besvär och kostnader jämte viss ränta från den dagen.

Häradsrätten antog att Winter inte tagit del av förbindelsen på 700 kr. utan fått den uppfattningen att förbindelserna varit likalydande och att Lundbom haft vetskap om detta. Av den anledningen fann häradsrätten, att Lundbom jämlikt 33 § avtalslagen inte ägde göra gällande den åberopade förbindelsen. — I hovrätten blev utgången den motsatta. Winter ansågs inte ha visat att han återkallat uppdraget till Lundbom. Inte heller hade han visat på något annat förhållande som medförde att förbindelsen inte kunde göras gällande mot honom. Winter förpliktades därför att betala 700 kr. jämte ränta till Lundbom. — Högsta domstolen[2] konstaterade att ensamförsäljningsrätten visserligen inte tidsbegränsats men att försäljning skett först i juni 1943 utan någon medverkan från Lundboms sida och utan att Lundbom anvisat någon spekulant eller överhuvud satt sig i förbindelse med Winter angående någon försäljningsåtgärd. Med hänsyn till dessa och övriga omständigheter var det otillbörligt att åberopa förbindelsen mot Winter och med stöd av 8 § skuldebrevslagen fastställde högsta domstolen häradsrättens domslut.

[1] Försäljning av fast egendom utan äkta makes medgivande.
[2] Samtidigt härmed avgjordes i högsta domstolen ett likartat mål (II) som, med Lundbom som kärande, fick samma utgång.

NJA 1949 s. 765 (B. s. 614):

Genom en mäklares förmedling har en fastighet bjudits ut till visst pris till viss köpare. Genom en annan mäklares förmedling har fastigheten senare sålts till samma köpare till lägre pris. Den förste mäklarens åtgärder att anvisa köpare har ansetts stå i sådant samband med försäljningen att han blivit berättigad till provision (NJA 1938 s. 638 samt 1939 s. 151, 575 och 645).

Grosshandlaren F.E. Hofgren stämde grosshandlaren B. Lindroth med yrkande om provision och viss ränta. Hofgren anförde att han i november 1947 fått i uppdrag av Lindroth att sälja fastigheten Glöden 5 i Stockholm för ett pris av 1 800 000 kr. Hofgren tog kontakt med Sveriges centrala restaurangaktiebolags pensionsstiftelse som den 13 januari 1948 förklarade sig villiga att förvärva fastigheten för 1 600 000 kr. Hofgren gjorde flera försök, senast i början av september 1948, att få Lindroth att sänka priset för att parterna skulle bli överens men Lindroth var inte villig till det. Den 11 oktober 1948 sålde Lindroth, utan att underrätta Hofgren, fastigheten till stiftelsen för 1 662 550 kr. Eftersom försäljning skett till en av Hofgren anvisad köpare var Hofgren berättigad till provision. — Lindroth bestred kravet och påstod att försäljningen inte skett genom Hofgrens förmedling.

Rådhusrätten fann utrett bl.a. följande. Fastigheten hade sålts till stiftelsen för en köpeskilling av 1 662 500 kr. men köpeskillingen hade nedbringats till 1 650 000 kr. genom att Bankirfirman Building, till vilken Lindroth betalat förmedlingsprovision, betalat stiftelsen 12 500 kr. av provisionsbeloppet. Vidare hade Hofgren, när stiftelsen inte ville betala mer än 1 600 000 kr. för fastigheten, omedelbart förklarat att försäljning till det priset inte var tänkbar. Stiftelsen ansåg då förhandlingarna avslutade och sökte genom annons i dagspressen annan fastighet att placera sina pengar i. Efter arbete av bankirfirman sommaren och hösten 1948 med den aktuella fastigheten slöts avtalet den 11 oktober 1948 om försäljning av den till stiftelsen. Efter den 15 januari 1948 hade Hofgren inte utfört något arbete för att intressera stiftelsen för förvärv av fastigheten. Enda sammanträffandet mellan Hofgren och representant för stiftelsen hade ägt rum den 1 oktober 1948 och det var då föranlett av bankirfirman och hade samband med de förhandlingar som avslutades med avtalet den 11 oktober. Rådhusrätten ansåg inte att det förelåg sådant sammanhang mellan de av Hofgren vidtagna åtgärderna och den verkställda försäljningen att Hofgren blivit berättigad till provision och ogillade därför hans talan. —- Hovrätten ändrade inte rådhusrättens dom. — I högsta domstolen var meningarna delade. Majoriteten ansåg att Hofgren hade rätt till provision av Lindroth. Högsta domstolen konstaterade att Lindroth avslagit stiftelsens anbud i januari 1948 och stiftelsen därmed ansett förhandlingarna avslutade, att fastigheten under juli eller augusti 1948 bjudits ut till stiftelsen av andra mäklare, bland dem bankirfirman, samt att bankirfirman energiskt medverkat vid de förhandlingar som ledde till att fastigheten såldes till stiftelsen. Oavsett detta ansåg emellertid högsta domstolen att övriga omständigheter var sådana att Hofgrens åtgärd att anvisa stiftelsen som köpare stått i sådant samband med fastighetens försäljning att Hofgren blivit berättigad till provision.

Två justitieråd ville fastställa det domslut hovrätten kommit fram till. Enligt det ena var det inte givet att bankirfirman begagnat sig av Hofgrens anvisning av stiftelsen som spekulant och det var heller inte säkert att köpet inte skulle ha kommit till stånd utan Hofgrens åtgärder. Därför förelåg inte sådant samband mellan åtgärderna och försäljningen att Hofgren blivit berättigad till provision. Det andra justitierådet kom till samma ståndpunkt med det resonemanget, att stiftelsens egenskap av fastighetsspekulant måste antas ha varit allmänt bekant bland fastighetsmäklarna i Stockholm åtminstone sedan stiftelsen den 15 januari

1948 annonserat i dagspressen och att, även om bankirfirman känt till Hofgrens anvisning av stiftelsen som spekulant, denna anvisning inte kunnat vara av större betydelse för bankirfirmans medverkan till fastighetens försäljning.

NJA 1949 not. C 62 (B. s. 611):

Vid tvist mellan uppdragsgivare och mäklare om rätt till mäklarprovision, har mäklaren inte ansetts berättigad härtill — i rådhusrätten enär mäklaren inte ansetts ha haft förmedlingsuppdrag vid den aktuella tidpunkten beträffande den ifrågavarande fastigheten och inte visat att han medverkat till upptagande av de förhandlingar som lett till försäljning samt i hovrätten på den grund att mäklaren inte ansetts ha gett anvisning på köparen, vilken säljaren redan visste var intresserad av att göra en affär. — HD meddelade inte prövningstillstånd och hovrättens dom stod därför fast.

NJA 1949 not. C 64 (B. s. 621)

Innehavaren av mäklarbyrå har inte ansetts berättigad till provision på grund av att mäklaruppdraget (ensamrättsuppdrag) ansetts lämnat åt prokuristen på mäklarbyrån personligen. Rådhusrättens dom, enligt vilken provision tillerkändes mäklarbyråns innehavare, ändrades av hovrätten, vars dom stod fast sedan HD inte meddelat prövningstillstånd.

NJA 1950 s. 361 (B. s. 617):

Sedan en fastighetsmäklare fått i uppdrag att sälja vissa fastigheter, har fastigheterna sålts till person som anvisats av annan fastighetsmäklare. Fråga om den senare fastighetsmäklaren fått självständigt uppdrag att förmedla försäljning (jfr NJA 1939 s. 575 och 1943 s. 148).

Fastighetsmäklaren E. Jung i Göteborg yrkade efter stämning på ingenjören A. Pelin i Borås provision för att Jung på Pelins uppdrag förmedlat överlåtelse genom byte av vissa Pelin tillhöriga fastigheter i Göteborg till arkitekten N. Olson. På grund av uppgörelse mellan Jung och fastighetsmäklaren O. Svenson skulle Jung ha hälften av den till 5 % av värdet överenskomna provisionen med avdrag för visst av Pelin redan utbetalat belopp. Pelin bestred Jungs talan under åberopande av att han inte lämnat Jung något uppdrag. Pelin yrkade kvittning med fordran hos Jung på grund av försträckning. Jung gjorde gällande att han den 17 september 1947 telefonerat till Pelin och frågat om fastigheterna var till salu. Pelin bejakade detta och meddelade till vilket pris försäljning kunde ske. Jung anvisade så småningom Olson som spekulant och bad då Pelin om en karta över området. Kartan överlämnades till Jung av Svenson såsom representant för Pelin. Jung och Svenson kom då överens om att dela provisionen lika mellan sig. Pelin uppgav att han köpt fastigheterna i juli 1947 genom Svensons förmedling och att denne strax därefter fått Pelins medgivande att sälja dem igen. Svenson hade senare berättat för Pelin att han och Jung var överens om att arbeta tillsammans och dela provisionen. Olson uppgav att affären kommit till stånd sedan Jung sammanfört Olson med Pelin. Svenson berättade, att han fått försäljningsuppdraget av Pelin, att han därefter troligen i slutet av augusti 1947 kommit överens med Jung om att denne skulle arbete för affär med Pelins fastigheter och att Jung och Svenson skulle dela provisionen lika mellan sig samt att Jung anvisat Olson som köpare. Advokaten A. Annermark, som förvaltat fastigheterna åt Pelin och i den egenskapen lämnat upplysningar åt såväl Svenson som Jung, uttalade inför rådhusrätten, att han fått den bestämda uppfattningen

att Jung endast var medhjälpare åt Svenson.

Rådhusrätten fann utrett, att Jung före telefonsamtalet med Pelin den 17 september kommit överens med Svenson att vara dennes medhjälpare vid försäljningen och därvid dela eventuell provision med Svenson samt att Pelin vid telefonsamtalet haft kännedom om denna överenskommelse. Rådhusrätten ansåg inte att vad som förekommit vid telefonsamtalet hade inneburit ett självständigt uppdrag för Jung att förmedla försäljning av fastigheterna och ogillade därför Jungs talan. — Inte heller hovrätten ansåg att telefonsamtalet inneburit ett självständigt uppdrag för Jung. Hovrätten fastställde fördenskull rådhusrättens dom. — I högsta domstolen ansåg de flesta ledamöterna att omständigheterna — främst vissa Pelins uttalanden till Jung samt att Jung vid flera tillfällen haft telefonsamtal med Pelin om försäljningen och att Pelin betalat vissa belopp till Jung m.m. — gav vid handen att Pelin uppdragit åt Jung att i samarbete med Svenson skaffa köpare till fastigheterna samt om försäljning kom till stånd betala hälften av överenskommen provision till Jung. Två justitieråd ville fastställa hovrättens dom och således ogilla Jungs talan. Emellertid förenade sig högsta domstolen i bedömningen av provisionens storlek, som de fann ha blivit utfäst med 1/2 %, och ansåg att Jungs provisionsfordran understeg det belopp Pelin redan hade betalat ut till Jung. Eftersom Jungs talan avsåg endast vad som översteg det belopp som Pelin försträckt Jung, prövade högsta domstolen rättvist fastställa hovrättens domslut.

NJA 1950 s. 495 (B. s. 612):

Fråga om en fastighetsmäklares rätt till provision, då i stället för tillämnad triangelaffär avtal kommit till stånd mellan de två som avsetts var för sig skola sluta avtal med den tredje. Den verksamhet som mäklaren utövat för att få till stånd triangelavtalet har inte ansetts stå i sådant samband med det ingångna tvåpartsavtalet att mäklaren därigenom fått någon rätt till mäklarprovision.

Fastighetsmäklaren Lars Lindberg i Stockholm fick genom en hos honom anställd mäklare vid namn Grahn i uppdrag av direktören R. Hedin att sälja fastigheten Västmannagatan 73. Lindberg bjöd ut fastigheten till direktören E. Olsson som lämnat Lindberg uppdrag att, eventuellt mot någon hyresfastighet, avyttra Olssons tvättinrättning i Eskilstuna. Olsson besiktigade fastigheten på Västmannagatan. Med vid besiktningen var bl.a. ingenjören Å.Y.A. Blomberg som tänkte byta sin villa på Lidingö mot en tvättinrättning. Senare ägde besiktning rum av villan på Lidingö i närvaro av Blomberg, Hedin och Grahn. Sedan därefter Hedin och Blomberg träffat avtal om byte av fastigheten Västmannagatan 73 mot villan jämte visst kontantbelopp, stämde Lindberg Hedin och yrkade att få provision på det värde fastigheten vid Västmannagatan uppskattats till vid bytet. Lindberg hävdade att besiktningen av fastigheterna liksom en besiktning som företagits av tvättinrättningen på Blombergs föranstaltande varit föranledda av att Blomberg ville byta till sig en tvättinrättning och Olsson önskade byta till sig Hedins fastighet. Lindberg hade därför föreslagit en triangelaffär på så sätt att Olsson bytte till sig villan på Lidingö och sedan med denna som dellikvid förvärvade Hedins fastighet. Genom sina åtgärder ansåg sig Lindberg ha förmedlat avyttringen av fastigheten på Västmannagatan. Han hade inte föreslagit direkt affär mellan Hedin och Blomberg eftersom han inte ansåg detta vara fair play så länge det inte visat sig omöjligt att genomföra triangelaffären som alla var ense om att försöka. — Hedin bestred Lindbergs talan dels på den grund att Hedin inte lämnat Lindberg uppdrag att förmedla försäljning annat än till Olsson och dels på att det var den fastighetsförening som ägde Västmannagatan 73 och inte Hedin som hade att

svara för eventuell förmedlingsprovision. Rådhusrätten ogillade Lindbergs talan med motivering dels att Lindberg enligt egen utsaga inte anvisat Blomberg som spekulant på Hedins fastighet och dels att Hedins och Blombergs sammanträffande vid besiktning av fastigheten, även om detta orsakats av Lindbergs kontakter med dem bägge, inte föranledde att Lindberg skulle anses ha förmedlat fastighetens avyttring. — Hovrätten fastställde rådhusrättens dom. — Högsta domstolen ansåg inte heller att den verksamhet Lindberg utövat för föryttring av Hedins fastighet stått i sådant förhållande till bytesavtalet mellan Hedin och Blomberg att Lindberg till följd därav fått rätt till förmedlingsprovision.

NJA 1954 not. A 22 (B. s. 610):

Fråga om behörighet att lämna ett mäklaruppdrag. Vid åsidosättande av ensamrättsklausul har mäklaren fått gottgörelse för sin förlust som uppskattats till belopp motsvarande den utfästa provisionen.

Disponenten Curt Westholm hade gett AB Hedbergs fastighetsbyrå i uppdrag att skaffa köpare till Bergsjöverkens fabriksrörelse. Uppdraget gavs den 9 september 1948 och var förenad med ensamförsäljningsrätt under fyra månader. Sedan företaget inom denna tid sålts till Bergsjö kommun utan byråns medverkan, stämde byrån AB Gunnar Westholm till vilket Bergsjöverkan var dotterbolag med yrkande om provision. AB Gunnar Westholm invände, att Curt Westholm inte varit vare sig behörig att ensam företräda bolaget eller intagit en sådan ställning hos bolaget att därmed kunde följa behörighet att träffa avtal av detta slag (ställningsfullmakt). Vidare gjorde bolaget gällande att Curt Westholm inte haft avsikt att ge byrån någon ensamförsäljningsrätt och heller inte avgett någon viljeförklaring av denna speciella innebörd. — Rådhusrätten fann, att Curt Westholm gett byrån försäljningsuppdrag med ensamrätt under viss tid samt att han inte var behörig firmatecknare och inte hade ställningsfullmakt. Bolaget — som inte bestred att försäljningsuppdrag i och för sig lämnats — ansågs emellertid bundet av försäljningsuppdraget inkl. ensamförsäljningsrätten med hänsyn till att en styrelseledamot i bolaget, Gösta Westholm, (med vilken Curt Westholm ägde teckna bolagets firma) i telefonsamtal med byrån lämnat denne vissa uppgifter om värde, köpeskilling, försäljningsrätt m.m. för Bergsjöverken utan att ingå på frågan om villkoren i övrigt för uppdraget. Eftersom försäljningen till Bergsjö kommun hade kommit till stånd under tid då byrån hade ensamförsäljningsrätt, ansågs den omständigheten att byrån inte medverkat till försäljningen inte vara av beskaffenhet att betaga byrån dess rätt till gottgörelse i form av provision enligt fastställd taxa. — I hovrätten bestred bolaget att något uttryckligt eller tyst godkännande av de i försäljningsuppdraget intagna villkoren skett genom behörig företrädare för bolaget. Vidare bestred bolaget att byrån hade rätt till provision. Den hade inte rätt till mer än ersättning för den förlust som kunde ha uppkommit genom att föreskriften om ensamförsäljningsrätt hade åsidosatta. Curt Westholm hade från början underrättat byrån om att förhandlingar redan pågick med Bergsjö kommun och byrån kunde inte anses ha lidit någon skada genom att dessa förhandlingar sedermera ledde till ett försäljningsavtal. Hovrätten ansåg, att bolaget genom uppdragets undertecknande den 9 september fått del av villkoren för uppdraget. Ehuru frågan om de närmare villkoren inte berörts i skrivelse och telefonsamtal om uppdraget som därefter utväxlats mellan byrån och Gösta Westholm, ansågs denne ha godtagit det försäljningsuppdrag som lämnats av Curt Westholm. Eftersom Curt och Gösta tillsammans var behöriga att företräda bolaget, fann hovrätten bolaget bundet av ensamförsäljningsuppdraget. Ensamförsäljningsrätten innebar enligt hovrättens

mening, att bolaget inte ägt att under avtalets giltighetstid försälja den ifrågavarande egendomen på annat sätt än genom fastighetsbyråns förmedling. Invändningen om att förhandlingar inletts med Bergsjö kommun innan uppdraget gavs avvisades av hovrätten med att byrån ändock var berättigad till ersättning för sin förlust för att försäljningsuppdraget inte kunde fullföljas, eftersom bolaget vid förhandlingarna med byrån inte gjort förbehåll för försäljning till kommunen. Förlusten uppskattades av hovrätten med hänsyn till omständigheterna till ett belopp motsvarande den utfästa förmedlingsprovisionen. Hovrätten fastställde rådhusrättens domslut. — Högsta domstolen fastställde hovrättens dom. Ett justitieråd var skiljaktigt beträffande motiveringen och ville därför fastställa hovrättens domslut.

NJA 1954 not. C 174 (B. s. 612, 617):

Fråga om fastighetsmäklares rätt till provision vid indirekt förmedling.

Fastighetsmäklaren Eriksson yrkade mäklarprovision av ingenjören Mård med hänvisning till att han på grund av erhållet mäklaruppdrag anvisat en spekulant som sedermera köpt Mårds fastighet. Mård bestred yrkandet och hävdade att Eriksson visserligen haft uppdrag att förmedla försäljningen men att Eriksson inte lämnat köparen anvisning på fastigheten och inte heller på annat sätt hade vidtagit sådan åtgärd, att han kunde anses ha förmedlat affären. — Rådhusrätten dömde ut den yrkade mäklarprovisionen. Rådhusrätten ansåg genom vittnesmål m.m. styrkt, att köparen hade fått reda på att Mårds fastighet var till salu genom sin bror, vilken i sin tur hade fått kännedom härom genom mäklarens förmedling. Med hänsyn till vad som upplysts om samarbetet mellan köparen och hans broder, vilka båda var byggmästare och sedan många år fortlöpande brukade diskutera frågor om inköp och försäljning av fastigheter, och till att mäklaren brukade underrätta bröderna (genom den äldre brodern som nu inte var köpare) om försäljningsuppdrag, fann rådhusrätten, att den anvisning som mäklaren lämnat den äldre brodern och som denne, "på sätt Eriksson avsett och såsom regelmässigt brukade ske", vidarebefordrat till brodern-köparen var att jämställa med en anvisning direkt till köparen. I rådhusrätten hördes en son till den äldre brodern som vittne. Sonen uppgav, att fadern nämnt den aktuella fastigheten då sonen nämnt att han för en god väns räkning hade i uppdrag att anskaffa en fastighet. Fadern hade då rått honom att vända sig till Eriksson som hade förmedlingsuppdraget om hand. — I hovrätten ändrade sonen sitt vittnesmål och uppgav, att han själv med anledning av sitt förmedlingsuppdrag satt sig i förbindelse med mäklaren och genom denne fått reda på att fastigheten var till salu. Först sedan sonen och mäklaren hade besett fastigheten tillsammans, hade sonen underrättat sin far om att fastigheten var till salu. Hovrätten frånkände sonens vittnesmål bevisvärde med hänsyn till hans skiljaktiga utsagor. Hovrätten ansåg inte styrkt annat än vad säljaren själv medgivit, nämligen att köparens broder genom sin son fått reda på att fastigheten var till salu. Mäklarens påstående att han meddelat köparens broder ansåg hovrätten att det inte längre fanns någon bevisning för, frånsett mäklarens egen uppgift härom. Hovrätten ansåg att försäljningen hade kommit till stånd genom mäklarens förmedling, eftersom mäklaren gett köparens brorson anvisning på fastigheten och anvisningen genom dennes far lämnats vidare till farbrodern-köparen. — Högsta domstolen fann inte skäl att meddela prövningstillstånd.

NJA 1957 s. 357 (B. s. 614):

Egendomsmäklare (1), som fått i uppdrag att sälja en fastighet jämte handelsrörelse, har lämnat en person uppgift om salubjudandet. Denne har därefter köpt fastigheten och rörelsen genom förmedling av annan mäklare (2) som säljaren vidtalat. Mäklare 1 har inte kunnat styrka sitt påstående att han underrättat säljaren om att han anvisat köparen. Säljaren har med anledning härav och övriga omständigheter haft anledning att utan vidare efterforskningar utgå från att det ej var mäklare 1 som anvisat köparen som spekulant. Mäklare 1 har inte ansetts berättigad till provision. (Jfr NJA 1919 s. 96 och 1941 s. 495.)

Förvaltningsaktiebolaget i Malmö AB stämde Nils Jönsson i Kristianstad och yrkade provision för förmedling av försäljning av Jönssons lanthandel till Arne Edvardsson i Skurup. Jönsson hade lämnat försäljningsuppdrag och erforderliga upplysningar om sin rörelse till bolaget den 1 februari 1952. Den 2 februari hade bolaget annonserat ut lanthandeln, den 4 februari hade Arne Edvardsson anmält sig som spekulant och den 26 februari köpte Edvardsson lanthandeln. Jönsson bestred bolagets talan. Han hade visserligen lämnat bolaget försäljningsuppdrag men han hade tidigare lämnat samma uppdrag till mäklaren Matti Olsson i Kristianstad och till en mäklare i Hässleholm. Försäljningen hade kommit till stånd genom Olssons förmedling. Jönsson hade betalat Olsson provision. Bolaget hade sedan det fått uppdraget den 1 februari 1952 inte hört av sig förrän med krav på provision den 1 september 1953. — Rådhusrätten ansåg att det var den av bolaget meddelade anvisningen på Jönssons lanthandel som lett till att Edvardsson blivit intresserad av affären och till att försäljning skett. Bolaget skulle därför ha sin provision. Matti Olsson hade kommit i förbindelse med Edvardsson genom att en person som skulle skjutsa Edvardsson för att bese lanthandeln ringde upp Olsson och underrättade honom om detta. Olsson begav sig då i förväg till lanthandeln och kunde vid Edvardssons ankomst dit medverka vid underhandlingarna om köp mellan Jönsson och Edvardsson. — I hovrätten, där Jönsson sökte ändring, uppgav bolaget att det sannolikt i brev eller per telefon till Jönsson direkt anvisat Arne Edvardsson som spekulant. Hovrätten ansåg emellertid inte att bolaget mot Jönssons bestridande förmått visa att så skett. Bolaget gjorde vidare gällande att det varit genom bolagets förmedling som Edvardsson tagit upp de förhandlingar med Jönsson som lett fram till köpet och att Edvardsson under förhandlingarna med Jönsson talat om att det var bolaget som hänvisat honom till Jönsson. Jönsson å sin sida hävdade att det var först genom Matti Olssons åtgöranden som Edvardsson förmåtts ta upp förhandlingar med Jönsson och att vid förhandlingarna, som förts under medverkan av Olsson, ingenting antytts om att det var bolaget som förmedlat kontakten. Beträffande skapandet av förhandlingskontakten mellan parterna fann hovrätten att Edvardsson först av sina rådgivare blivit avrådd från köp och att förhandlingar därefter upptagits med Jönsson genom att Matti Olsson bjöd ut rörelsen. Hovrätten ansåg det sannolikt att det var Matti Olssons åtgärder som haft den avgörande betydelsen för att förhandlingar tagits upp mellan Jönsson och Edvardsson. Hovrätten ansåg det slutligen inte styrkt att Jönsson före köpslutet fått kännedom om att Edvardsson varit i förbindelse med bolaget angående affären. I princip hade det enligt hovrättens uppfattning ålegat Jönsson, eftersom han lämnat uppdraget till flera mäklare, att ta reda på vem av dessa som anvisat Edvardsson, men omständigheterna i detta fall var sådana att Jönsson hade fullgod anledning att utan vidare efterforskningar utgå från att det var Matti Olsson som hade anvisat Edvardsson. Med ändring av rådhusrättens domslut ogillade hovrätten bolagets talan. — I högsta domstolen åberopade bolaget en kopia av ett brev den 7 februari 1952 till Jönsson. Brevet innehöll att Edvardsson och tre andra personer visat intresse för affären. Kopian hade kommit att sorteras

in i en akt angående en annan affär med en av de i brevet nämnda personerna. Jönsson förnekade under sanningsförsäkran att han tagit emot något sådant brev. Högsta domstolens majoritet fann inte styrkt att Jönsson brevledes underrättats om att Edvardsson var spekulant och inte heller att Jönsson under förhandlingarna fått klart för sig att bolaget anvisat Edvardsson. Med hänsyn till att Jönsson under mer än tre veckor sedan han gett uppdraget inte hört något från bolaget och beroende på de omständigheter under vilka förhandlingarna inletts och förts, ansågs Jönsson ha haft anledning att utan vidare efterforskningar utgå från att det inte var bolaget som anvisat Edvardsson. Högsta domstolen fastställde hovrättens domslut. Två justitieråd var skiljaktiga och ville fastställa rådhusrättens domslut. De ansåg att bolagets åtgärder varit av sådan betydelse för försäljningen att bolaget blivit berättigat till provision.

NJA 1958 not. C 160 (B. s. 605):

Mäklares medverkan till försäljning till viss av säljaren angiven person medförde inte rätt till provision utan blott till ersättning för utfört arbete.

NJA 1958 not. C 390:

Mot fastighetsmäklares krav på provision har uppdragsgivaren invänt att mäklaren underlåtit att undersöka inteckning- och låneförhållandena i fastigheten, varigenom uppdragsgivaren tillfogats skada. Mäklaren har ansetts bibehållen vid sin rätt till provision, eftersom uppdragsgivaren bedömts själv ha känt till inteckningsförhållandena.

Magda Schultz hade överlåtit sin fastighet till Hans Hansson. Som ombud för henne fungerade hennes son. Köpet förmedlades av Karl Nilsson såsom prokurist i Mäklarefirman Skandia. I köpekontraktet garanterade säljaren att fastigheten inte graverades av andra inteckningar än som fanns angivna i köpekontraktet och att skuldebrev som var intecknade i fastigheten och inte låg som säkerhet för lån skulle överlämnas till köparen. Nilsson vidarebefordrade till Hansson uppgifter om inteckningsförhållandena som han fått av säljarens son. Sedan det efter köpekontraktets undertecknande blivit känt bl.a. att fastigheten besvärades av ytterligare inteckning om 12 000 kr., som saknades, ville köparen inte vidbli köpet. Detta gick åter genom en frivillig överenskommelse mellan säljare och köpare, genom vilken köparen erhöll skadestånd av säljaren med 3 500 kr. Inteckningen visade sig sedermera innehas och vara belånad av en tidigare ägare till fastigheten. (Den tidigare ägaren hade sålt fastigheten till Magdas sons fästmö, som transporterat köpet på sin blivande svärmor till säkerhet för ett lån. Vid fästmöns förvärv av fastigheten hade Magdas son medverkat.)

Mäklarfirmans innehavare yrkade mäklarprovision med 1 900 kr. samt ersättning för kostnaden för gravationsbevis och taxeringsbevis. Magda bestred kravet med hänvisning till att Nilsson, trots uppdrag, underlåtit att undersöka inteckning- och låneförhållandena. Därigenom hade hänvisning inte tagits till inteckningen på 12 000 kr. Magda yrkade i genstämning förpliktande för mäklarfirman att utge 3 500 kr. motsvarande det skadestånd som hon nödgats betala köparen vid köpets återgång. Motkravet grundades på att Nilsson inte endast haft i uppdrag att sammanföra parterna utan också att avsluta köpet, vilket var att betrakta som sysslomannaskap. Nilsson hade försummat att kontrollera inteckningarna och hur de var belånade. Genom sin försummelse hade han föranlett köpets återgång och därigenom blivit skadeståndsskyldig mot Magda. — Mäklarfirman bestred genkäromålet under åberopande att Nilsson inte fått något uppdrag att undersöka inteckning- och låneförhållandena.

Häradsrätten ansåg med stöd av vittnesmål, att Nilsson haft uppdrag inte blott att förmedla försäljningen utan även att undersöka intecknings- och låneförhållandena och att upprätta köpehandlingen. Nilsson hade inte visat, att säljarens ombud och hans fästmö känt till inteckningen om 12 000 kr. Genom att inte före köpekontraktets upprättande på ett betryggande sätt utföra den undersökningen hade Nilsson brustit i aktsamhet. Därigenom hade han vållat att köpet gått åter. Vid sådant förhållande hade han enligt häradsrättens bedömning förverkat sin rätt till provision och blivit skyldig att utge det yrkade skadeståndet, som vitsordats som skäligt i och för sig. — Hovrätten tillerkände mäklarfirman yrkad provision och ersättning och ogillade skadeståndsyrkandet. Hovrätten ansåg säljarens ombud och vittnen otillförlitliga. Genom Nilssons och hans vittnens uppgifter fann hovrätten i stället styrkt att Magdas son och hans fästmö fått kännedom om inteckningen och om att den var belånad, när fästmön köpte fastigheten. Även om mäklaren fått i uppdrag att undersöka intecknings- och låneförhållandena, skulle en sådan undersökning inte lett till annat resultat än vad Magdas son redan kände till, när han som hennes ombud förhandlade om fastighetens försäljning till Hansson. Hovrätten ansåg att köpets återgång och säljarens därav följande skadeståndsskyldighet inte hade föranletts av någon försummelse från Nilssons sida och att mäklarfirman därför var bibehållen vid sin rätt till provision och inte hade att svara för det skadestånd som Magda hade utgett. — HD beviljade ej prövningstillstånd och hovrättens dom stod därför fast.

NJA 1959 not. C 406:

Fråga om advokats skadeståndsskyldighet mot klients motpart.

Olsson och Nilsson hade träffat skriftligt avtal om att Nilsson skulle inträda i den pensionatsrörelse som Olsson bedrev i av honom förhyrda lokaler. Enligt avtalet skulle Nilsson bl.a. till visst pris överta inventarierna i rörelsen, ensam svara för hyran av pensionatet samt från viss tidpunkt ensam uppbära inkomster och svara för skulder. Kompanjonskapet mellan Olsson och Nilsson skulle fortsätta till dess Nilsson till fullo betalt inventarierna i rörelsen, vid vilken tidpunkt Nilsson ägde påfordra kompanjonskapets upphörande och Olsson skulle vara skyldig utträda ur rörelsen utan någon ekonomisk ersättning. Avtalet hade på begäran av Olsson uppsatts av en advokat. Sedan Olssons hyresrätt till pensionatslokalerna på grund av avtalet med Nilsson förklarats förverkad och Olsson förpliktats avflytta, yrkade Nilsson skadestånd av Olsson och advokaten. Skadeståndskravet hänförde sig till att Nilsson ansett sig tvungen att sälja pensionatsinventarierna till hyresvärden för betydligt lägre belopp än det han hunnit betala för dem enligt avtalet. Grunden för skadeståndsyrkandet mot Olsson angavs vara, att Olsson vid avtalets ingående handlat "trolöst" eller i varje fall grovt vårdslöst genom att förtiga omständigheter av väsentlig betydelse för avtalet. Enligt Nilssons påstående hade Olsson före avtalets ingående känt till, att hyresvärden inte var villig att godkänna en överlåtelse av hyresrätten och att avtalet om kompanjonskap, som i realiteten var ett avtal om överlåtelse av pensionatsrörelsen, inte var rättsligen hållbart mot hyresvärden. Trots detta hade Olsson hos Nilsson underhållit den uppfattningen att om överlåtelsen utformades som kompanjonskap, hyresvärdens tillstånd inte erfordrades så länge köpeskillingen var ogulden. Olsson hade, påstod Nilsson, genom svikligt förtigande och utnyttjande av Nilssons godtrogenhet och okunnighet förmått Nilsson att ingå avtalet. I andra hand gjorde Nilsson gällande, att avtalet av nyss angivna skäl var ogiltigt jämlikt 30, 31 och 33 §§ avtalslagen och att Olsson därför var skyldig att återbära ett belopp motsvarande skillnaden mellan vad Nilsson hunnit betala enligt avtalet och vad han fått ut vid försäljningen av inventarierna.

Gentemot advokaten hävdade Nilsson att denne genom att upprätta avtalet, som innebar allvarlig risk för Nilsson genom att hyresvärdens samtycke ej inhämtats och ej heller uppställts som villkor, handlat oförsvarligt och ej heller lämnat Nilsson de upplysningar som situationen krävt. Advokaten hade enligt Nilssons mening medverkat till avtalet utan att ta den hänsyn till Nilssons intressen, som han enligt god advokatsed varit pliktig att iaktta; genom att på ett oförsvarligt sätt åsidosätta god advokatsed hade advokaten ådragit sig skadeståndsskyldighet mot Nilsson. Nilsson yrkade förpliktande för Olsson och advokaten att solidariskt utge yrkat skadestånd. Beträffande advokaten yrkade Nilsson i andra hand, att denne, om han bedömdes vara endast subsidiärt ansvarig, skulle förpliktas att betala vad Nilsson inte kunde få ut av Olsson. — Olsson bestred Nilssons yrkanden och framhöll bl.a. att Nilsson underrättats om de ovissa möjligheterna att få hyresvärdens samtycke till överlåtelse, att Nilsson då själv föreslagit ett avtal om kompanjonskap, att även avtal om föreståndarskap diskuterats mellan dem, att den för avtalets uppsättande anlitade advokaten rekommenderat ett avtal om kompanjonskap, emedan han ansett att den överenskomna köpeskillingen var en för hög summa att betala för ett föreståndarskap, att det vid denna tidpunkt varit en ganska allmän uppfattning även bland praktiserande jurister att sådana avtal om kompanjonskap inte medförde förverkande av hyresrätten samt att Olsson själv trodde att avtalet skulle hålla gentemot hyresvärden. Under den pågående hyrestvisten med hyresvärden hade Olsson och Nilsson träffat ett tilläggsavtal, som dels var avsett att reglera förhållandet mellan dem om Olsson förpliktades att frånträda lägenheten och dels skulle kunna åberopas inför domstolen som a gument för att den skedda överlåtelsen skulle anses ha ringa betydelse och inte behöva föranleda att Olsson avhystes. Avslutningsvis åberopade Olsson, att även han drabbats av förlust genom att hyresavtalet förverkats. — Advokaten bestred, att åsidosättande av god advokatsed utgjorde laga grund för skadeståndsskyldighet, och uppgav bl.a., att han anlitats av Olsson och inte stått i något kontraktsförhållande till Nilsson, att han upplyst Nilsson om att hyresvärdens samtycke erfordrades och erinrat honom om de risker som var förenade med att samtycke saknades, att Nilsson svarat att han kände hyresvärden och själv skulle skaffa sig dennes samtycke. Advokaten bestred att han åsidosatt god advokatsed och att han skulle vara skadeståndsskyldig. — Rådhusrätten satte tilltro till Olssons påstående att han underrättat Nilsson, att det var ovisst om hyresvärdens samtycke till överlåtelsen skulle kunna erhållas, och fann inte vederlagt att Olsson trott, att avtalet om kompanjonskap inte medförde hyresrättens förverkande. Rådhusrätten fann inte styrkt, att Olsson gjort sig skyldig till förfarande som på de av Nilsson åberopade grunderna kunde medföra skadeståndseller återbetalningsskyldighet för Olsson gentemot Nilsson. Beträffande advokaten fann rådhusrätten sådana förhållanden icke ådagalagda, att han genom sin medverkan vid upprättandet av avtalet om kompanjonskap ådragit sig skadeståndsskyldighet mot Nilsson. Rådhusrätten lämnade av dessa skäl Nilssons talan mot Olsson och advokaten utan bifall. — Hovrätten ansåg att utredningen inte gav vid handen, att Olsson vid tiden för de förhandlingar som ledde fram till avtalet varit medveten om att hyresvärden inte skulle kunna förmås att samtycka till överlåtelsen av pensionatsrörelsen till Nilsson. Vid sådant förhållande och på grund av rådhusrättens i övrigt anförda skäl, kunde det inte anses ådagalagt att Olsson ådragit sig skadeånds- eller återbetalningsskyldighet gentemot Nilsson. Beträffande advokaten uttalade hovrätten: "Väl måste (advokaten) ha insett, att berörda avtal inneburit en sådan överlåtelse som, därest den inte godkändes av hyresvärden, kunde medföra hyresrättens förverkande, och han borde därför för sin medverkan ha krävt, antingen att i avtalet skulle intagas ett villkor om att avtalet för sin giltighet förutsatte samtycke av (hyresvärden) eller att sådant samtycke skulle föreligga när avtalet

undertecknades. Även om (advokatens) underlåtenhet härutinnan får anses innebära oaktsamhet vid utövandet av advokatyrket, kan vad sålunda förekommit icke medföra skadeståndsskyldighet i yrkat hänseende för (advokaten) gentemot Nilsson, som icke varit (advokatens) uppdragsgivare." — Högsta domstolen fann inte skäl att meddela prövningstillstånd.

NJA 1961 not. C 462 (B. s. 609, 611, 612):

Hyressökande fick betala 5 000 kr. i provision till mäklare som omedelbart efter uppdragslämnandet lämnat anvisning på ledigt garage i ett nybyggt hus.

Ett fastighetsmäklarföretag lämnade på begäran av två personer, Hedman och Johansson, anvisning på ett hyresledigt garage mot en provision om 5 000 kr. Uppdragsavtalet innehöll bl.a.: Hänvisningsprovision enligt överenskommelse vid övertagande av hyresrätten till garaget — Stockholm. Betalas vid kontraktets undertecknande till — — —. Sedan handlingen underskrivits hade Hedman och Johansson upplysts om att garaget låg i ett visst företags fastighet på en adress, som skrevs till i handlingen efter ordet "garaget". Vidare uppmanades Hedman och Johansson att ta kontakt med en anställd i företaget som hade garaget. Sedan Hedman och Johansson fått hyresrätt till garaget, yrkade mäklarföretaget att få ut den överenskomna provisionen. Hedman och Johansson bestred yrkandet på flera grunder: a) Enligt 33 § avtalslagen var utfästelsen inte bindande med hänsyn till omständigheterna vid dess tillkomst. Mäklarföretaget hade nämligen förtigit att det inte hade något uppdrag av fastighetsägaren att hyra ut garaget och sålunda inte heller kunde lämna någon medverkan vid slutande av ett hyresavtal. Mäklarföretaget hade endast lämnat en adressuppgift. Vidare var det allmänt bekant att det fanns garage att hyra i det aktuella huset, som var nyuppfört. Mäklarföretaget hade, enligt Hedmans och Johanssons mening, insett att de inte visste om dessa förhållanden. b) Enligt 31 § avtalslagen var provisionsförbindelsen ogiltig, eftersom mäklarföretaget begagnat sig av Hedmans och Johanssons oförstånd för att betinga sig ett vederlag som stod i uppenbart missförhållande till vad mäklarföretaget presterat. Om ett giltigt provisionsavtal ansågs föreligga, bestred Hedman och Johansson käromålet på flera grunder: a) Rätt till provision förutsatte enligt avtalets lydelse och provisionsbeloppets storlek medverkan vid slutande av ett hyresavtal; enbart lämnande av adressuppgift kunde inte grunda någon sådan rätt. b) Det förelåg inte något orsakssammanhang mellan anvisningen och hyresavtalet, som kommit till stånd huvudsakligen genom insatser genom en bekant till Hedman och Johansson. c) Mäklarföretaget hade inte någon rätt till provision, enär det var allmänt bekant att garaget var hyresledigt. d) Enligt grunderna för 8 § skuldebrevslagen slutligen, borde provisionsbeloppet jämkas till noll. — Rådhusrätten fann det ostridigt i målet, att Hedman och Johansson efter anvisning av mäklarföretaget fått kontakt med företaget som ägde garaget och att de därefter avtalat med företaget om att hyra garaget. Rådhusrätten uttalade, att provisionsrätt därigenom uppkommit för mäklarföretaget och att Hedman och Johansson "icke ådagalagt något förhållande på grund varav provisionsförbindelsen icke skulle vara för dem bindande i enlighet med sin lydelse". — Hovrätten fann inte skäl att ändra rådhusrättens dom. — Högsta domstolen fann inte skäl att meddela prövningstillstånd.

NJA 1965 not C 1053:

Storleken av icke yrkesmässigt verksam fastighetsmäklares provision.

Lantbrukaren Sigvard Nilsson tillfrågade lantbrukaren Harald Nilsson om hans son Egons fastighet var till salu. Harald svarade att om sonen fick 300 000 kr. för fastigheten skulle han kunna tänka sig att sälja. Sigvard skaffade en spekulant, som efter en del kontakter och resonemang med Harald köpte fastigheten för sin sons räkning för 270 000 kr. Sigvard yrkade mäklarprovision av Egon med 5 550 kr. Egon bestred yrkandet på den grund att han inte lämnat Sigvard något mäklaruppdrag. För den händelse Sigvard skulle anses berättigad till förmedlingsprovision, hävdade Egon att han inte hade rätt till samma provision som en yrkesmässig mklare utan endast till anvisningsprovision om högst 500 kr. — Häradsrätten fann, att Harald såsom ombud för Egon uppgett att dennes fastighet på visst villkor var till salu, att Sigvard sammanfört avtalsparterna till förhandlingen och därunder upprätthållit kontakterna mellan dem samt att försäljningen härigenom kommit till stånd. På dessa grunder och eftersom Harald, innan det uppstod tvist mellan parterna, förklarat sig villig att betala viss provision till Sigvard, fann häradsrätten, att Egon genom sin far fick anses ha godtagit Sigvard som mäklare vid försäljningen. Häradsrätten tillerkände Sigvard provision med såsom skäliga ansedda 2 000 kr, och anförde därvid: "Överenskommelse om provisionens storlek har ej träffats mellan parterna. Det av Egon Nilsson yrkade beloppet framstår i enlighet med vad Egon Nilsson gjort gällande som uppenbart oskäligt, eftersom Sigvard Nilsson icke yrkesmässigt bedriver mäklarverksamhet och sålunda saknar den yrkesverksamme mäklarens stora rörelseomkostnader". — Hovrätten fastställde häradsrättens dom. — Hovrättens dom kom att stå fast genom att HD inte meddelade prövningstillstånd.

NJA 1970 s. 122 (B. s. 611):

Verkan av att fastighetsägare, som uppdragit åt mäklare att under viss tid med ensamrätt salubjuda och förmedla försäljning av fastighet, återkallar uppdraget innan tiden utgått.

Byggmästaren Erik Andersson i Uppsala lämnade den 23 maj 1966 Upsala Fastighetsbyrå AB i uppdrag att med ensamrätt t o m den 1 september samma år till salu utbjuda och förmedla försäljning av vissa fastigheter. Den 1 juni återkallade Andersson uppdraget och den 25 juli sålde han fastigheten genom förmedling av en advokat. Bolaget stämde Andersson med yrkande om provision enligt försäljningsuppdraget. Bolaget hävdade att Andersson inte haft rätt att under ensamförsäljningsuppdragets giltighetstid återkalla uppdraget utan bolagets medgivande och själv eller genom annan sälja fastigheterna. Andersson anförde i första hand att en uppdragsgivare hade ovillkorlig rätt att återkalla ett försäljningsuppdrag — även om detta gäller med ensamrätt under viss tid — innan mäklaren anvisat en spekulant och någon sådan hade inte anvisats den 1 juni. I andra hand hävdade Andersson att han haft rätt att återkalla uppdraget på grund av bolagets försumlighet vid uppdragets fullgörande. Behörig återkallelse hade således skett. — Rådhusrätten ogillade bolagets yrkande under hänvisning till att den omständigheten att uppdraget tidsbegränsats inte betog uppdragsgivaren rätten att återkalla uppdraget innan uppdragstiden gått ut. Med hänsyn till det och till att bolaget inte anvisat någon spekulant ansågs Andersson ha varit berättigad att återkalla uppdraget. — Utgången blev densamma i hovrätten. — Högsta domstolen biföll bolagets talan och förpliktade Andersson att betala ett skadestånd till bolaget motsvarande försäljningsuppdragets bestämmelser om provision. I domen anförde högsta domstolen bl.a.:

Med ensamrätt förenat uppdrag av det slag varom i målet är fråga är att anse

som bindande avtal mellan kontrahenterna. Återkallelse av uppdraget får till verkan att avtalet häves. Frågan huruvida i visst fall återkallelse utgör avtalsbrott och på den grund medför skadeståndsskyldighet får avgöras under hänsynstagande till avtalets särskilda natur och på grundval av vad som får anses gälla inom närliggande rättsområden. Särskilt är att märka kommissionslagens bestämmelser om återkallelse av uppdrag som där avses. Vid bedömning från dessa utgångspunkter måste återkallelse som sker utan giltig anledning, anses som avtalsbrott och bör såsom giltig anledning räknas bl.a. att mäklaren gjort sig skyldig till försummelse, som ej är ringa. I förevarande fall har Andersson icke styrkt att på bolagets sida förekommit försummelse som utgjort giltig anledning till återkallelsen. Andersson är följaktligen skyldig att utge skadestånd till bolaget. Parterna är ense om skadeståndets belopp.

NJA 1970 s. 444:

Egendomsmäklare har förmedlat försäljning av en jordbruksfastighet på uppdrag av säljaren. Innan ansökan om förvärvstillstånd prövats av lantbruksnämnden har säljaren och köparen träffat överenskommelse om återgång av köpet. Säljaren har inte ansetts för befrielse från skyldighet att betala provision kunna åberopa att slutgiltig försäljning ej kommit till stånd.

Egendomsmäklaren V. Fröjdh i Moholm yrkade provision av lantbrukaren E. Larsson i Nolgården för förmedling av försäljning den 1 april 1968 av Larssons jordbruksfastigheter till R. Tholin. Tholin hade genast sökt förvärvstillstånd hos lantbruksnämnden. Fröjdh gjorde gällande att Larsson ångrat sig och bett Fröjdh om hjälp för att förmå Tholin att låta köpet gå åter. Larsson hade lovat Tholin 10 000 kr. om han gick med på återgång och Fröjdh att han ändock skulle få sin provision. I slutet av april kom Larsson och Tholin överens om att köpet skulle gå tillbaka och den 2 maj återkallade Tholin sin ansökan om förvärvstillstånd. —- Larsson invände att något köp inte hade kommit till stånd. Oavsett anledningen till att köpet gick tillbaka och vad i samband därmed avhandlats mellan honom och Fröjdh angående provision, hade parterna senare kommit överens om att Fröjdh skulle få ersättning för sina kostnader och sitt besvär med 500 kr., som Larsson medgav att utge till Fröjdh. — Fröjdh genmälde att det var riktigt att han sagt sig nöja med en ersättning av 500 kr. Ett villkor härför var emellertid att Larsson som Fröjdh kände som en "slö betalare" erlade beloppet genast eller inom rimlig tid. Detta villkor hade Larsson inte uppfyllt trots anmaningar härom, innan Fröjdh i augusti genom sitt juridiska biträde ingav stämningsansökan.

Häradsrätten förpliktade Larsson att utge den yrkade provisionen. Eftersom köpet genom överenskommelse gått åter innan lantbruksnämnden prövat ansökan om förvärvstillstånd, kunde Larsson enligt häradsrättens mening inte åberopa att någon försäljning inte kommit till stånd. Det var ostridigt mellan parterna att Fröjdhs erbjudande att nöja sig med 500 kr. var beroende av att beloppet erlades inom rimlig tid. Eftersom så inte skett var Fröjdhs erbjudande förfallet och Larsson skyldig att utge den yrkade provisionen. — I hovrätten förpliktades Larsson endast att betala det av honom medgivna beloppet om 500 kr. Hovrätten ansåg inte att någon överlåtelse hade kommit till stånd genom att fastighetsförsäljningen för sin giltighet var beroende av att lantbruksnämnden meddelade förvärvstillstånd och Tholin visserligen sökt men återkallat sin ansökan härom. — Fröjdh sökte revision och åberopade att hovrättens uppfattning stred mot vedertagen praxis, att allt talade för att köparen skulle ha fått förvärvstillstånd, att Larsson i hovrätten inte åberopat som grund för sin talan de av hovrätten angivna skälen utan att parterna genom senare avtal kommit överens om ett lägre provisionsbelopp samt att ett frivilligt träffat avtal om återgång av köp inte berövar mäklaren rätt till provision. I detta fall hade Larsson

dessutom inte bestritt att han varit villig att betala Fröjdh hans provision om han förmådde Tholin att gå med på återgång av köpet. Om detta hade inte hovrätten uttalat sig, anförde Fröjdh. Högsta domstolen förpliktade Larsson att betala det ytterligare belopp utöver 500 kr. som erfordrades för att Fröjdh skulle få full provision. Genom att innan lantbruksnämnden prövat Larssons ansökan om förvärvstillstånd träffa överenskommelse om återgång av köpet hade Larsson själv medverkat till att undanröja den möjlighet som förelåg för att köpet eljest skulle ha blivit bestående. Vid sådant förhållande ansåg högsta domstolen att Larsson inte för befrielse från skyldighet att utge provision kunde åberopa, att slutgiltig försäljning inte hade kommit till stånd.

NJA 1975 s. 748:

En fastighetsmäklare har anvisat viss person som spekulant på en fastighet. Denne har dock inte varit villig att betala det begärda priset, varför något köp ej kommit till stånd. Senare har genom annan mäklares förmedling samme spekulant köpt fastigheten. Med hänsyn till omständigheterna har avtalet ansetts tillkommet enbart som en följd av den andre mäklarens åtgärder. (Jfr NJA 1932 s. 450, 1938 s. 638, 1939 s. 151 och 575 samt 1941 s. 495.)

Fastighetsmäklaren Paul Pethrus yrkade mäklarprovision av Linéa Andgren under åberopande av att han förmedlat försäljning av hennes fastighet Blåvingen 4 i Hässleholm. Pethrus anförde bl a att uppdraget hade erhållits per telefon den 28 januari 1972 och mottagits av en hos Pethrus anställd mäklare Sven Hallenhed. Hallenhed bekräftade uppdraget och skrev ned det på en av Svensk fastighetsförmedling använd uppdragsblankett, av vilken framgick att Hallenhed ansåg uppdraget mottaget med ensamrätt för Pethrus fastighetsförmedlingsfirma. Fastigheten annonserades ut vid flera tillfällen utan resultat. Den 1 juni 1972 började Hallenhed egen mäklarverksamhet i Hässleholm. Den 6 juni annonserade Pethrus ånyo ut fastigheten. Två spekulanter anmälde sig: en herr Persson och hans hustru samt förre banarbetaren Hilding Ekelund. Den 7 juni visades fastigheten för spekulanterna i närvaro av Pethrus och Linéa Andgren. Priset för fastigheten skulle vara 128 000 kr. Persson godtog priset men ville ha betänketid. Ekelund tyckte priset var för högt men skulle återkomma senare. Persson meddelade den 8 juni Pethrus att han ville köpa fastigheten för det begärda priset. Pethrus underrättade Linéa Andgren om detta och hon hade ingen invändning. Någon dag senare förklarade Ekelund att han ville köpa fastigheten för 120 000 kr. Han fick reda på att hans bud inte kunde antas då Persson ville köpa den för 128 000 kr. Persson ångrade sig emellertid och Linéa Andgren uppmanade då Pethrus att söka skaffa nya spekulanter, då hon ville ha mer betalt än Ekelund bjudit. Den 19 juni annonserade Pethrus ånyo ut fastigheten och en spekulant anmälde sig genast. När Pethrus den 20 juni meddelade Linéa Andgren detta uppgav hon att hon några dagar tidigare genom Hallenheds försorg sålt fastigheten till Ekelund för 123 000 kr. Pethrus antecknade då att Linéa Andgren den 20 juni uppsagt uppdraget. När Linéa Andgren den 14 juni lämnade uppdraget till Hallenhed kvarstod Ekelunds bud på 120 000 kr. och Pethrus hade alltjämt Linéa Andgrens uppdrag att med ensamrätt sälja fastigheten. Pethrus var därför berättigad till sedvanlig mäklarprovision, dvs 3 % på 120 000 kr.

Linéa Andgren anförde bl.a.: Hallenhed hade såsom tidigare innehavare av Svensk fastighetsförmedling utfört vissa försäljningsuppdrag för henne. När hon i januari 1972 vände sig till Hallenhed visste hon inte att han dåmera var anställd hos Pethrus. Hallenhed fick i uppdrag att sälja fastigheten för 135 000 kr. mot sedvanlig provision. Några ytterligare villkor träffades inte. Uppdragsblanketten har inte undertecknats av henne och inte heller sänts till henne. Den 7 juni

besöktes hon av Pethrus, som talade om att Hallenhed slutat sin anställning hos honom. Han berättade också att han hade två spekulanter. Efter visningen ringde hon den 9 juni till Pethrus, som meddelade att makarna Persson var beredda att betala 128 000 kr. men att Ekelund var "ur" och "prutsam". De kom överens om att makarna Persson skulle få betänketid. Den 13 juni fick hon reda på av Pethrus att makarna Persson inte längre var intresserade av köp. Linéa Andgren svarade då: "Då blir det inget av det här. Så får det vara med detta". Pethrus sade:"Ja". Man nämnde inget om Ekelund. Den 14 juni uppdrog hon åt Hallenhed att sälja fastigheten. Han annonserade ut den och den förste som anmälde sig som spekulant var Ekelund, som den 16 juni köpte fastigheten för 123 000 kr. Uppdraget den 28 januari var muntligt och innefattade inte villkor om ensamrätt. Det hade återkallats den 13 juni vid hennes samtal med Pethrus och den 14 juni hade Hallenhed fått nytt uppdrag av henne. Genom Hallenheds annons sammanfördes köpare och säljare. Inför tingsrätten hördes Pethrus under sanningsförsäkran. Han uppgav bl a att han inte sagt till Ekelund vid dennes besök den 12 juni att fastigheten var såld. Det var uteslutet att han som erfaren mäklare skulle uttrycka sig så förrän köpehandlingar var undertecknade och handpenning erlagts. Det var vidare oriktigt att Linéa Andgren den 12 eller 13 juni skulle ha sagt något om att uppdraget upphört. Hallenhed hördes som vittne och uppgav bl a att han varit tidigare innehavare av Svensk Fastighetsförmedling och därvid under 1960-talet haft ett par affärer med Linéa Andgren. Den 1 oktober 1970 sålde han förmedlingen till Pethrus och var sedan anställd hos honom till den 1 juni 1972. I slutet av januari 1972 var han hemma hos Linéa Andgren och diskuterade en eventuell försäljning av hennes fastighet. De kom överens om ett visst försäljningspris men arvode och övriga villkor diskuterades inte. Vid återkomsten till firman gjorde han upp en skriftlig beskrivning av fastigheten och fyllde i en s k uppdragsblankett och antecknade på den "enl överenskommelse" för att ange att det var fråga om ett vanligt uppdrag med gängse villkor utan ensamrätt. Den 14 juni hade han per telefon fått Linéa Andgrens uppdrag att sälja fastigheten, eftersom Pethrus inte lyckats med detta. Han accepterade uppdraget eftersom han visste att Pethrus inte hade fått uppdraget med ensamrätt. Hallenhed hade uppburit 2 500 kr. i provision. Även Ekelund hördes som vittne och uppgav bl a att han den 7 juni varit med om visning av fastigheten och därefter bjudit 120 000 kr. för den samt att han den 12 juni vid besök på Pethrus' kontor fått besked av denne att Linéa Andgrens fastighet var såld. Några andra kontakter med Pethrus hade han inte haft.

Tingsrätten förpliktade Linéa Andgren att utge yrkad provision till Pethrus. Tingsrättens motivering för att tillerkänna Pethrus provision var att dennes åtgärder för fastighetens försäljning stått i sådant samband med köpets tillkomst att han blivit berättigad till provision, oaktat avtalet sedermera slutits under medverkan av Hallenhed. — Hovrätten fastställde tingsrättens dom. —-

I högsta domstolen förordnades vid målets föredragning att Svenska handelskammarförbundet skulle beredas tillfälle att avge yttrande i målet. Förbundet anförde i yttrande den 11 april 1975 bl a:

"Förbundet begränsar sig till att ge synpunkter på principfrågan om vilkendera av två mäklare som är berättigad till provision när båda två anvisat säljaren samma köpare. Som underlag för yttrandet har förbundet inhämtat yttranden från landets handelskamrar, vilka i sin tur hört ett antal auktoriserade fastighetsmäklare.

Beträffande ensamrättsuppdrag kan det vara av intresse att nämna att vid sådana uppdrag en begränsning av tiden för uppdraget oftast sker till mellan 14 dagar och tre månader, eller genom att det är ömsesidigt uppsägbart efter det att exempelvis 14 dagar förflutit. Om mäklaren efter utgången av den i uppdraget bestämda tiden ej har anvisat någon spekulant står i flertalet fall uppdraget kvar, men då utan ensamrätt.

Om en mäklare slutar sin anställning hos en annan mäklare och börjar med egen verksamhet anses det enligt förbundets utredning vara naturligt att han inte utnyttjar kännedom om sin tidigare arbetsgivares uppdrag till egen fördel och till nackdel för den tidigare arbetsgivaren.

Av förbundets utredning framgår att en händelse som den förevarande i förhållande till antalet förmedlade fastigheter i landet är ovanlig. Några enstaka fall torde dock inträffa varje år. Dessa löses vanligen genom att de två mäklarna kommer överens om att fördela provisionen mellan sig. Det torde dock vara en utbredd uppfattning bland auktoriserade mäklare att därvid den mäklare, som först anvisat säljaren köparen får en större del av provisionen än den mäklare som slutfört uppdraget.

Som villkor för att den förste mäklaren överhuvudtaget skall vara provisionsberättigad måste emellertid enligt de auktoriserade mäklarnas uppfattning gälla att han verkligen sammanfört dem till underhandlingar om villkoren för köpet. Han skall därvid bistå dem inte bara med sin förhandlingserfarenhet och kunskap i fastighetsfrågor utan även genom att vara behjälplig med att exempelvis söka anskaffa nya lån och över huvud bemöda sig om uppdraget i den utsträckning man kan förvänta sig av honom enligt god mäklarsed. Enligt en uppfattning, som framförts till förbundet, får mäklaren åtminstone inte uppenbarligen ha underlåtit att på så sätt bemöda sig om uppdraget, om han skall kunna göra anspråk på del i provisionen.

Enligt vad förbundet erfarit råder vidare bland auktoriserade fastighetsmäklare den uppfattningen att tiden som förflutit från det att en mäklare anvisat säljaren en spekulant till dess köpeavtal slutits med bistånd av en annan mäklare med samma person bör tillmätas betydelse. Ju längre tid som har förflutit desto mindre motiverade anses den förste mäklarens anspråk på provision vara.

Vad ovan anförts stämmer i stort sett överens med nu gällande rättspraxis även om ovan nämnda kriterier, vilka kan bryta presumtionen för orsakssamband mellan förste mäklarens anvisning och det tecknade avtalet, i rättspraxis tycks ha förlorat en del av sitt reella innehåll.

Om kriterierna skulle tunnas ut ännu mera får det naturligen som konsekvens att mindre seriösa mäklare kan samla på sig ett stort antal uppdrag, anvisa säljarna spekulanter, avvakta händelseutvecklingen och när säljarna själva eller med bistånd av någon annan mäklare långt senare kommit överens om köpevillkoren och tecknat avtal med någon av de anvisade personerna, åter träda fram och framföra sitt provisionskrav. Ett sådant missbruk måste enligt de auktoriserade mäklarnas och förbundets uppfattning förhindras så långt det är möjligt. Det ligger nämligen i den enskilde konsumentens intresse att han ej nödgas erlägga provision till en mäklare som endast anvisat en spekulant men ej bedömat sig om uppdraget och att han då har möjlighet att anlita en annan skickligare mäklare. Det är dessutom av stor vikt ur de seriösa mäklarnas synpunkt att hindra mindre nogräknade fastighetsmäklare från att alltför lättvindigt tillskansa sig provision.

Förbundet är därför, liksom de auktoriserade mäklarna, av den uppfattningen att det skall vara möjligt att upphäva presumtionen för att orsakssamband föreligger mellan förste mäklarens anvisning och det avtal som sedermera slutits, om den förste mäklaren ej bemödat sig om uppdraget på det sätt man kunnat förvänta sig av honom enligt god mäklarsed eller om en längre tid förflutit mellan dessa båda händelser."

Pethrus hävdade i högsta domstolen till förtydligande av sin talan att han i första hand gjorde gällande att det av Linéa Andgren till honom lämnade uppdraget var förenat med ensamförsäljningsrätt. Linéa Andgren bestred detta och anförde att Pethrus inte heller hade sammanfört henne och Ekelund till förhandlingar. Han kunde inte anses ha anvisat Ekelund som köpare, eftersom

han inte för henne uppgett vare sig Ekelunds förnamn eller adress och för övrigt inte angett dennes efternamn fullt korrekt ("Eklund"). —-

Högsta domstolen ogillade Pethrus' talan med följande motivering:

I målet är ostridigt, att Linéa Andgren lämnade sitt mäklaruppdrag till Pethrus vid ett telefonsamtal med Hallenhed som då var anställd i Pethrus' företag. Pethrus har ej styrkt sitt påstående att Linéa Andgren därvid tillförsäkrade Pethrus ensamförsäljningsrätt. Den omständigheten att Hallenhed må gentemot Pethrus ha förklarat att rättsförhållandet skulle betraktas som om Pethrus erhållit ensamförsäljningsrätt saknar betydelse i förevarande mål.

Mot Linéa Andgrens bestridande har Pethrus ej styrkt att Pethrus till Linéa Andgren lämnat annan upplysning om Ekelund än efternamnet, vilken upplysning för övrigt på grund av omständigheterna ej blivit fullt korrekt. Det kan emellertid ej anses uteslutet, att Linéa Andgren och Ekelund på grund av vad som förekom vid visningen haft möjlighet att sedermera få kontakt med varandra. Om i anslutning därtill köp kommit till stånd, kunde Pethrus ha blivit berättigad till provision (jfr NJA 1941 s. 495). Den omständigheten att de av Pethrus till Linéa Andgren lämnade upplysningarna om Ekelund varit ofullständiga kan därför ej i och för sig anses ha medfört att Pethrus icke skulle äga rätt till provision.

I praxis har antagits att en förutsättning för att en mäklare skall erhålla provision är att det föreligger orsakssammanhang mellan mäklarens verksamhet och det ingångna avtalet (se Beckman, Rättspraxis om mäklarprovision, SvJT 1970 s. 613). Om, såsom normalt är fallet, endast en mäklare medverkat och avtalet slutits med den av denne anvisade spekulanten, lär sådant orsakssammanhang i regel kunna presumeras. Om två mäklare successivt medverkat, är förhållandet mera komplicerat och det måste i varje särskilt fall prövas vilkendera mäklarens verksamhet som skall anses ha varit orsaken till att avtalet kommit till stånd. Av mäklarna blir det då denne som är berättigad till provision. I regel lär en sådan prövning leda till att provision tillkommer den mäklare som först gav anvisning på medkontrahenten. Så är fallet om en säljare, sedan han genom den förste mäklaren kommit i förbindelse med köparen, låter annan mäklare slutföra förhandlingarna i det illojala syftet att undgå att utge provision till den förste mäklaren; den senare mäklarens verksamhet har i detta fall icke någon avgörande betydelse för avtalets tillkomst. Motsvarande gäller om t.ex. anledningen till att en senare mäklare får överta saken är att denne, sedan avtalsparterna i princip kommit överens genom den förste mäklarens föranledande, anses tekniskt skickligare när det gäller detaljerna i uppgörelsen, exempelvis utarbetande av ett skriftligt avtal. Om däremot situationen är den att den första mäklaren visserligen anvisat en spekulant men misslyckats med att få denne intresserad och säljaren sedan vänder sig till en annan mäklare, som anvisar samme spekulant och får till stånd avtal med denne, kan bedömningen bli en annan. I praxis finns flera exempel på att i sådant fall den senare mäklaren blir berättigad till provision (jfr NJA 1932 s. 450, 1938 s. 638 och 1939 s. 151; i viss mån även 1939 s. 575). Anledningen till en sådan bedömning är uppenbarligen att det i hithörande fall ej kan anses föreligga orsakssammanhang mellan den förste mäklarens verksamhet och det genom förmedling av den andra mäklaren träffade avtalet.

I förevarande fall har Linéa Andgren uppgivit, att hon vid samtal med Pethrus d. 9 juni 1972 bibragts uppfattningen att Ekelund ej längre var intresserad av att köpa fastigheten, och att hon, sedan Pethrus vid telefonsamtal d. 13 i samma månad meddelat att även makarna Persson som tidigare haft planer att köpa fastigheten övergivit dessa, givit Hallenhed i uppdrag att sälja fastigheten. Hennes uppgifter förefaller sannolika och får visst stöd av Ekelunds och Hallenheds vittnesmål. Det har inte ens påståtts att hon skulle ha nämnt Ekelunds namn för Hallenhed. Vidare är utrett att Hallenhed kommit i förbindelse med Ekelund

genom att utannonsera fastigheten och att han därefter fått till stånd underhandlingar och slutligen avtal mellan Linéa Andgren och Ekelund.

Vid nu angivna förhållanden får anses att avtalet mellan Linéa Andgren och Ekelund tillkommit enbart som en följd av Hallenheds åtgärder och att vad Pethrus åtgjort icke haft någon betydelse i detta hänseende. Pethrus är då icke berättigad till provision.

NJA 1980 s. 398:

Friskrivningsklausul beträffande planförhållanden har ansetts vara satt ur spel på grund av vad som muntligen förekommit före köpekontraktets undertecknande. (Talan riktades av köparen mot säljaren men referatet innehåller intressanta aspekter på mäklarens agerande.)

NJA 1980 s. 624:

I en av fastighetsmäklare upprättad beskrivning över en fastighet har räntesatsen för ett inteckningslån angetts för låg. Av köparen med anledning härav förd talan mot säljaren om ersättning för högre ränteutgifter enligt grunderna för 4 kap. 16 § jordabalken eller, i andra hand, enligt 4 kap. 19 § samma lag har ogillats. (Beskrivningen hade upprättats av mäklaren på grundval av uppgifter som säljaren lämnat. På beskrivningen fanns angivet bl.a. att uppgifterna "torde för undvikande av misstag kontrolleras i samråd med ägaren och att alla uppgifter, erbjudanden och beskrivningar lämnas utan ansvar och förbindelse.)

NJA 1981 s. 259:

Sedan en fastighetsmäklare sammanfört uppdragsgivaren med en spekulant, har uppdragsgivaren några månader senare själv annonserat ut och sålt sin fastighet till samma spekulant för ett betydligt lägre pris än som varit begärt vid den tidigare kontakten med spekulanten. Mäklarens anspråk på provision har ogillats till följd av bristande orsakssammanhang mellan mäklarens åtgöranden och försäljningen (jfr NJA 1975 s. 748).

En fastighetsägare N hade under flera år utbjudit sin fastighet till försäljning genom olika mäklare. I december 1973 lämnade N ett mäklarbolag i uppdrag att sälja fastigheten. Uppdraget var förenat med ensamrätt under tiden den 15 december 1973 — den 15 mars 1974 och löpte därefter utan ensamrätt. Fastighetsmäklare M, som drev egen mäklarrörelse i samarbete med bolaget, tog emot uppdraget för bolagets räkning och bekräftade uppdraget i brev till N den 13 december 1973. Den 13 mars 1974 visade M fastigheten för en spekulant L. Efter visningen avböjde L att köpa fastigheten med hänvisning till att det begärda priset 450 000 kr. var för högt. Ytterligare kontakter förekom mellan M och N, men dessa ledde inte till någon försäljning. N annonserade därför själv ut fastigheten den 16 juni. Han fick flera svar, bl.a. från L. N fick dock inte klart för sig att det var L, förrän då de senare samma dag träffades på fastigheten. N och L gjorde upp om försäljning av denna till ett pris av 385 000 kr. Köpehandlingarna skrevs under nästa dag. Bolaget stämde N med yrkande att få mäklarprovision. Såsom grund för detta åberopade bolaget, att det hade fått i uppdrag att sälja fastigheten, att det anvisat L som köpare och att det förelåg ett direkt eller indirekt orsakssammanhang mellan anvisningen och försäljningen. N bestred bifall till bolagets talan och åberopade därvid, att bolaget aldrig sammanfört parterna till förhandlingar och att det i allt fall inte var orsakssammanhang mellan anvisningen den 13 mars och försäljningen den 17 juni. N invände vidare, att han, sedan visningen avslutats, ej deltagit i någon diskussion om köpeskillingen eller

andra köpevillkor och att han inte ens känt till vem L var eller hans förhållanden i övrigt. — Tingsrätten ansåg klarlagt, att N sammanträffat med L den 13 mars på föranledande av M och också deltagit i visningen, vid vilken N fick reda på L:s namn, titel och hemort. Med hänsyn till den korta tid som förflutit efter visningen och den snabbhet med vilken affären gjordes upp måste det antas, att vad som tidigare förevarit hade väsentlig betydelse för tillkomsten av köpet. Trots att det var genom N:s egna åtgärder som uppgörelsen kom till stånd och oavsett att bolaget inte deltagit i de slutliga förhandligarna om försäljningen, ansåg tingsrätten, att bolagets verksamhet stått i sådant samband med köpet av fastigheten att bolaget var berättigat till provision. — Hovrätten fastställde tingsrättens dom. — Högsta domstolen däremot ogillade mäklarens anspråk på provision. Domstolen ansåg, att M sammanfört parterna på ett sådant sätt som i och för sig utgjort förutsättning för provision för den händelse avtal med anledning därav kommit till stånd mellan parterna, att den direkta orsaken till den förnyade kontakten mellan N och L varit N:s annonsering, att visningen den 13 mars inte saknat betydelse för affärens genomförande men ändock inte betytt annat än att den gjort en närmare besiktning överflödig vid det förnyade sammanträffandet den 16 juni mellan N och L. Bolagets åtgöranden i övrigt med anledning av försäljningsuppdraget kunde inte anses ha haft nämnvärd betydelse för försäljningen vid sidan om N:s egen annonsering och de underhandlingar om villkoren för köpet han själv fört på grundval av den nya kontakten med L. Inte heller hade N i illojalt syfte utnyttjat bolagets tidigare vidtagna åtgärder. På dessa grunder förelåg enligt högsta domstolens uppfattning inte ett sådant orsakssammanhang mellan bolagets åtgöranden med anledning av uppdraget och försäljningen att bolaget var berättigat till provision.

HD:s beslut den 13 februari 1981, ST 391:

Uppdragsgivaren-säljaren hade vägrat att betala provision till en mäklare, vars felaktiga uppgift om lägenhetsytan i fastighetsbeskrivningen lett till att säljaren på inrådan av sin advokat gått med på att låta köparen häva köpet. Mot mäklarens provisionskrav yrkade säljaren kvittningsvis skadestånd med motsvarande belopp. — Tingsrätten ansåg, att mäklaren med hänsyn till omständigheterna bar ansvaret för den felaktiga uppgiften i fastighetsbeskrivningen. Enär säljaren emellertid inte kunde göra sannolikt, att köparen skulle kunnat framtvinga ett hävande av köpet, ansågs mäklaren inte ha förlorat sin rätt till provision. Tingsrätten fann inte heller att det förelåg någon särskilt grund för skadestånd av mäklaren. — Hovrätten fastställde tingsrättens domslut. Hovrätten fann att mäklaren varit försumlig men det oaktat berättigad till provision, eftersom det inte visats att köparen kunnat framtvinga ett hävande av köpet med stöd av bestämmelserna i 4 kap. 19 § jordabalken. Av det skälet och då inte heller i övrigt visats, att säljaren till följd av mäklarens försumlighet lidit ersättningsgill skada, bifölls mäklarens talan om att få sin provision. — Högsta domstolen, dit säljaren överklagade målet, beviljade inte prövningstillstånd.

II. *Hovrättsavgöranden*

SvJT 1921 rf. s. 6 (B. s. 610)

Sedan ägaren till en fastighet givit en egendomsagent ensamrätt under viss tid att förmedla försäljning av fastigheten, har den under samma tid sålts utan agentens förmedling. Fråga om agenten äger rätt till utfäst provision eller till skadestånd. (Jfr 70 § kommissionslagen, NJA 1908 s. 359 och Hasselrot, Handelsbalken s. 1438 ff.)

Änkefru Alma Cedergren hade den 4 juli 1919 uppdragit åt AB Krooks egendomsaffär att med ensamrätt under viss tid handha försäljningen av hennes fastighet. Inom den angivna tiden såldes fastigheten utan bolagets förmedling. Bolaget stämde Alma Cedergren och yrkade att få ut överenskommen provision. Alma Cedergren invände att som hon förstått det provision bara kunde utgå om fastigheten sålts till någon som bolaget anvisat, att fastigheten sålts till en person som redan den 17 juni anvisats av en annan mäklare, att denne mäklare fått full provision, och att bolaget för övrigt inte uträttat något för försäljning av egendomen eller därför haft några kostnader. — Såväl rådhusrätten som hovrätten dömde Alma Cedergren att betala ett belopp motsvarande den överenskomna provisionen. Hovrätten yttrade i sin dom:

Emedan med hänsyn till avfattningen av förenämnda handling och till vad i målet avhörda vittnet Dilia Charlotta Åsman intygat rörande underhandlingarna före handlingens tillkomst, det finge anses upplyst, att Alma Cedergren genom samma handling utfäst att till bolaget gälda 2 % av den köpeskilling, som kunde erhållas vid blivande försäljning av omförmälda egendom, även om densamma komme att försäljas genom annan än bolaget: ty och som följaktligen varken den omständigheten att fastigheten sedermera blivit utan bolagets förmedling genom annan egendomsaffär försåld eller det förhållandet att Alma Cedergren återkallat det bolaget lämnade försäljningsuppdraget, innan tiden för handlingens giltighet upphört, vore av beskaffenhet att betaga bolaget rätt att utbekomma den i nämnda handling utfästa gottgörelsen, prövade HovR:n rättvist fastställda R.R:ns domslut.

En ledamot i hovrätten ansåg att Alma Cedergren genom sitt förfarande att sälja egendomen genom anlitande av annan egendomsmäklare brutit avtalet med bolaget. Det skadestånd som på den grunden tillkom bolaget borde enligt denna ledamots mening — "med hänsyn därtill att bolaget sannolikt skolat lyckas anskaffa köpare till egendomen och det ej visats i vad mån särskilda kostnader besparats bolaget därigenom att uppdraget förfallit" —- skäligen inte uppskattas lägre än till den överenskomna provisionen. Ledamoten instämde därför i "det slut, vartill pluraliteten i målet kommit". En annan ledamot i hovrätten var skiljaktig. Han ville inte tillerkänna bolaget provision men väl skälig gottgörelse med ett belopp motsvarande hälften av den utfästa provisionen.

SvJT 1926 rf. s. 44 (B. s. 612)

En uthyrningsbyrå ansågs berättigad till provision sedan byrån gett en kund anvisning på ett uthyrningsrum, som inte förhyrts av kunden men av en person till vilken kunden lämnat uppgiften vidare (jfr NJA 1919 s. 96).

AB Nordiska kompaniet yrkade provision med 17 kr. 50 öre av Tyra Peterson som innehavare av ett pensionat Hamngatan 1 i Stockholm för att bolagets uthyrningsbyrå förmedlat uthyrning av ett rum i pensionatet till änkefru Anna Pehrsson. Tyra Peterson bestred att Anna Pehrsson fått anvisning på rummet genom uthyrningsbyrån. Hon hade i stället fått kännedom om pensionatet genom en av Tyra Peterson i Dagens Nyheter införd annons. I rådhusrätten hördes sjukgymnasten Maud Gärdstam som vittne. Hon berättade att hon av uthyrningsbyrån fått skriftlig anvisning på ett flertal personer som hyrde ut rum, däribland Tyra Peterson. Sedan vittnet besett rummen i Tyra Petersons pensionat och funnit dem för dyra, hade hon talat om för Anna Pehrsson, som önskade annan bostad, att rum fanns till uthyrning på Tyra Petersons pensionat. Anna Pehrsson vittnade, att hon fått anvisning på rummet genom en lapp som överlämnats till henne av Maud Gärdstam och att hon aldrig hyrde rum efter annons. —- Rådhusrätten dömde ut den av bolaget yrkade provisionen, "enär i

målet vore utrett, att sedan Tyra Peterson lämnat bolaget uppdrag att förmedla uthyrning av rum med inackordering i hennes pensionat, änkefru Pehrsson med föranledande av upplysning, som lämnats av bolaget, å nämnda pensionat förhyrt rum med inackordering". En ledamot var skiljaktig och ville ogilla bolagets talan, då han ansåg att hyresavtalet inte kunde anses ha kommit till stånd genom förmedling av bolaget. — I hovrätten hävdade Tyra Peterson, att bolagets uthyrningsbyrå inte kunde anses som förmedlare av den skedda uthyrningen, då hyresgästen inte vänt sig till byrån och byrån heller aldrig gett hyresgästen någon anvisning. Om indirekt förmedling av detta slag berättigade till provision skulle detta medföra vådliga konsekvenser. I målet företeddes en blankett, motsvarande den lapp vittnet Pehrsson talat om, på vilken fanns tryckt: "Förslag må ej utan byråns medgivande till annan person överlåtas". Bolaget hävdade i hovrätten, att byrån var berättigad till provision antingen förmedlingen skett direkt eller indirekt och att det i detta fall var utrett att byrån lämnat hyresanvisning till Maud Gärdstam som i sin ordning hade lämnat anvisningen till Anna Pehrsson som säkerligen inte utan byråns förmedling kommit att hyra rum på pensionatet i fråga. Hovrätten fann inte skäl att göra ändring i rådhusrättens dom.

SvJT 1932 rf. s. 34 I (B. s. 614, 616):

En mäklares anvisning av medkontrahent har avvisats. Senare har avtal kommit till stånd med samma medkontrahent genom annan persons förmedling. Uppdraget har ansetts fullgjort och har berättigat mäklaren till provision. (Jfr NJA 1899 s. 188, 1908 not. A 376, 1929 s. 661, 1931 s. 510 och SvJT 1921 rf. s. 6 samt Fehr i SvJT 1925 s. 102—103.)

Handelsbolaget Hermes affärsbyrå, Johansson & Larsson yrkade provision av Hilda Gustafsson med 5 % på försäljningssumman av den kaférörelse som hon innehaft. Hilda Gustafsson hade vägrat att godta det köpeanbud på 6 000 kr. som lämnats av den spekulant som bolaget anvisat. I stället hade hon kort tid senare genom direktören Emil Skoglund sålt kaférörelsen till samme spekulant för endast 5 500 kr. Hilda Gustafsson bestred talan och åberopade därvid att hon inte gett bolaget ensamförsäljningsrätt. Även Skoglund hade haft försäljningsuppdrag och genom annons hade han kommit i kontakt med den person till vilken kaférörelsen sedermera sålts. Den bolaget tillförsäkrade provisionen hade för övrigt uppgått till endast 4 %. Bolaget, som medgav att det inte haft ensamförsäljningsrätt, hävdade att Hilda Gustafsson avvisat bolagets spekulant bara därför att Skoglund åtagit sig att utan ersättning anskaffa köpare. — Rådhusrätten biföll bolagets yrkande om provision. Bolaget ansågs ha fullgjort sitt uppdrag genom att anskaffa en spekulant som velat betala högre köpeskilling än det belopp som bolaget tagit till utgångspunkt för sin provisionsfordran. Den omständigheten att försäljningen senare kommit till stånd genom annans förmedling kunde inte föranleda att Hilda Gustafsson skulle undgå att betala skälig provision till bolaget. Det ansågs inte tillförlitligt utrett att provisionen skulle vara högre än 4 % av försäljningssumman. — Hovrätten ändrade inte rådhusrättens dom. Referenten i målet var dock skiljaktig och ville ogilla bolagets talan. Han ansåg att det var Skoglund som förmedlat försäljningen sedan Hilda Gustafsson avböjt anbudet från bolagets spekulant och lämnat uppdraget till Skoglund, som därefter genom annons kommit i kontakt med samme spekulant.

SvJT 1932 rf. s. 34 II (B. s. 614, 616):

Fråga om innebörden av ett förmedlingsuppdrag med provisionslöfte "oavsett huruvida ombudet varit vid affärens uppgörande såsom medlare närvarande eller icke" (ang. hänv. se föregående rättsfall).

Agda Lindau, som övertagit mäklaren O.B. Lindaus rätt, yrkade provision av lantbrukaren Egon Abrahamsson i Bjuv på grund av en fullmakt för O.B. Lindau att med uteslutande rätt utbjuda Abrahamssons numera sålda fastighet Väsby nr 12. Abrahamsson hade enligt fullmakt förbundit sig att då försäljning ägt rum, till vem det vara må, betala innehavaren av fullmakten 2 % provision på köpeskillingen, "oavsett huruvida ombudet varit vid affärens uppgörande såsom medlare närvarande eller icke". Abrahamsson, som invände att fullmakten inte gett O.B. Lindau ensamrätt att förmedla försäljning, hävdade att skyldighet att betala provision förelåg endast om fastigheten avyttrats till någon direkt eller indirekt av Lindau anskaffad köpare. Förmedlingen hade emellertid ägt rum genom annan person. Om något anspråk tillkom Agda Lindau, ville Abrahamsson kvittningsvis åberopa motfordran avseende 36 kr. 66 öre för betmassa, som O.B. Lindau köpt av Abrahamsson men inte betalt. — Häradsrätten ogillade Agda Lindaus talan. Häradsrätten ansåg att fullmakten skulle förstås så att försäljningsprovision skulle utgå endast i det fall att fastigheten avyttrades till köpare som erhållits genom åtgärd av O.B. Lindau och denne hade inte anskaffat köparen. — Hovrätten dömde däremot ut yrkad provision med avdrag för Abrahamssons genfordran. Det i fullmakten liggande avtalet, som inte sagts upp före försäljningen, ansågs av hovrätten medföra skyldighet för Abrahamsson att betala provision "även för det fall att försäljningen åvägabragts genom förmedling av annan utav Abrahamsson härtill anlitad person än O.B. Lindau."

SvJT 1934 rf. s. 28 (B. s. 618):

Sedan en fastighetsmäklare erhållit i uppdrag att söka försälja en fastighet, har uppdraget återkallats och någon försäljning icke kommit till stånd. Mäklaren har ansetts icke utan särskild överenskommelse äga rätt till ersättning för vare sig arbete eller utgifter i anledning av uppdraget. (Jfr Fehr i SvJT 1925 s. 99—100 och 103 samt SvJT 1932 rf. s. 34.)

Fastighetsmäklaren L.J. Johansson i Gävle yrkade ersättning med 100 kr. för arbete och kostnader av homeopaten Adrian Morén och hans hustru, av vilka Johansson under första halvåret 1931 fått i uppdrag att sälja deras fastighet Kvarta nr 5. Makarna Morén hade återkallat uppdraget under år 1932.

Johansson företedde i avskrift en fullmakt av makarna Morén som gav Johansson uteslutande rätt att till den (datum ej ifyllt) sälja fastigheten. Vidare stadgades i fullmakten bl.a. att Johansson skulle få provision med 1 000 kr. samt att omkostnaderna skulle betalas med 10 % å provisionen, dock att dessa skulle ingå i provisionen om affär skedde. Makarna Morén bestred riktigheten av avskriften och hävdade att det i fullmakten inte funnits någon bestämmelse om ersättning åt Johansson för det fall försäljning inte kom till stånd. De yrkade att Johansson skulle förete fullmakten i huvudskrift. Johansson ville inte detta och ansåg sig heller inte ha skäl till det, då han inte ville åberopa fullmakten som stöd för sin talan. Till utredning för sitt krav företedde Johansson en räkning avseende dels försäljningsarbete, dels viss andel av Johanssons utgifter för annonsering och telefon under åren 1931 och 1932. Makarna Morén invände, att Johansson inte var berättigad till ersättning annat än för styrkta utgifter, och ville inte medge ersättning med mer än 10 kr. — Rådhusrätten ansåg inte Johansson berättigad till ersättning för de med uppdraget förenade utgifterna med mer än det belopp om

10 kr. som makarna Morén medgett. Rådhusrätten åberopade härvid de förhållanden som framgick av utredningen, nämligen att makarna Morén lämnat Johansson skriftlig fullmakt att sälja deras fastighet på vissa i fullmakten angivna villkor, därvid Johansson i händelse försäljning skedde skulle få viss ersättning i ett för allt, samt att makarna Morén i december 1932, innan försäljning av fastigheten kom till stånd, återkallat det uppdrag som getts Johansson genom fullmakten. — Hovrätten ändrade inte rådhusrättens dom.

SvJT 1943 rf. s. 4 (B. s. 620):

Varumäklares provision ansågs inte beroende av att leveranser som mäklaren förmedlat varit försenade eller felaktiga (jfr NJA 1910 s. 322 och 1916 s. 378, Hasselrot: Några spörsmål ang. sysslomannaskap, 1927, s. 55—56 samt Fehr i SvJT 1925 s. 101—102).

Köpmannen H.F. Claesson i Nyåker yrkade 157 kr. 14 öre i förmedlingsprovision av köpmannen Evald Ekstrand i Simrishamn för att Claesson anskaffat säljare av 144 läster träkol. Ekstrand genmälde att vissa av träkolsleveranserna verkställts för sent och andra varit felaktiga. Ekstrand hade därför i ett fall hävt köpet och i övriga fall verkställt avdrag på köpeskillingen. På grund av detta var Claesson inte berättigad till mer än 83 kr. 34 öre i förmedlingsprovision och detta belopp hade Ekstrand erbjudit Claesson före rättegångens anhängiggörande. Bestämmelserna i 27 § kommissionslagen borde enligt Ekstrand vara analogiskt tillämpliga. —- Rådhusrätten förpliktade Ekstrand att utge den yrkade provisionen till Claesson. Rådhusrätten fann utrett att Claesson fått i uppdrag av Ekstrand att skaffa säljare av 144 läster träkol, varje läst innehållande 20 hl, samt att anskaffandet gått till så att säljarna fyllt i vissa försäljningskontrakt, uppsatta enligt blanketter som Ekstrand tillhandahållit Claesson. Claessons uppdrag måste enligt rådhusrättens mening anses avslutat i och med att försäljningskontrakten undertecknats av respektive säljare och Ekstrand hade inte visat att den yrkade provisionen var oskälig. — Hovrätten fann ej skäl att ändra rådhusrättens dom.

SvJT 1951 rf. s. 757 (B. s. 614):

A har givit B och C var för sig i uppdrag att anskaffa köpare till A:s rörelse. Därefter har först B och sedan C givit A anvisning på D såsom spekulant. Rörelsen har sedermera försålts till D. Fråga huruvida B — oaktat förhandlingar mellan A och D inletts först efter det C lämnat A sin anvisning och B icke medverkat vid dessa förhandlingar — är berättigad till provision. (Jfr NJA 1944 s. 273 och 1949 s. 765, Fehr i SvJT 1925 s. 102 f, Beckman i SvJT 1943 s. 123 f, samt Braekhus, Maeglerens rettslige stilling s. 393—406 och 441—444.)

Mäklare B och mäklare C hade båda var för sig fått i uppdrag av A att söka förmedla försäljning av A:s handelsrörelse. B annonserade ut rörelsen den 8 juni och C den 11 juni. En spekulant satte sig med anledning av den första annonsen i kontakt och sammanträffade med B som gav spekulanten vissa upplysningar om rörelsen. B anvisade dessutom skriftligen uppdragsgivaren om spekulanten. Kort tid senare informerade även C uppdragsgivaren om samme spekulant. Rörelsen såldes sedermera till spekulanten genom C. B åberopade gentemot uppdragsgivaren, att försäljningen skett såsom en följd av hans förmedling, och yrkade avtalad förmedlingsprovision. Uppdragsgivaren bestred kravet under hänvisning till att förmedlingen skett genom arbete av C och oberoende av åtgärd från B. — Spekulanten hördes som vittne och uppgav, att hans sammanträffande

med B utmynnat i att hans intresse för köpet förföll. Av C, till vilken han vänt sig med anledning av den andra annonsen, fick han sådana upplysningar, att han ingick i köpeförhandlingar som under medverkan av C ledde till köpet. — Rådhusrätten ansåg, att åtgärderna av B varit utan betydelse för överlåtelsen och ogillade därför dennes yrkande om förmedlingsprovision. — I hovrätten uppgav B bl.a., att han i enlighet med ett uppdrag som lämnats till honom av spekulanten i samband med sammanträffandet med denne sökt intressera en viss angiven person för köp av spekulantens egen rörelse samt att han efter sammanträffandet haft ett eller två telefonsamtal med spekulanten angående dennes egen rörelse, varvid även frågan om den utannonserade handelsrörelsen varit på tal. Hovrätten konstaterade att någon ytterligare åtgärd inte företagits av B. På grund av detta och då uppdragsgivaren och spekulanten inte inlett förhandlingar med varandra, innan samme spekulant anvisats av C, förelåg enligt hovrättens mening inte ett sådant samband mellan åtgärderna av B och den verkställda överlåtelsen, att B var berättigad till provision. Hovrätten fastställde därför rådhusrättens domslut.

SvJT 1954 rf. s. 50 (B. s. 605, 610):

Fastighetsmäklare som fått uppdrag med ensamrätt har ansetts berättigad till utfäst provision med anledning av försäljning som fastighetsägaren själv företagit (jfr NJA 1940 s. 658 och 1948 s. 163, SvJT 1921 rf. s. 6, Beckman i SvJT 1943 s. 123 och Braekhus i Meglerens rettslige stilling s. 154 f).

Fastighetsmäklaren Johansson i Sexdrega yrkade provision av lanthandlaren Mårtensson på grundval av ett icke tidsbegränsat försäljningsuppdrag (fullmakt) med ensamrätt som Johansson erhållit av Mårtensson den 30 september 1950. Fullmakten avsåg försäljning "med ensamrätt till Lantbruksnämnden eller någon annan köpare". Mårtensson, som själv sålt fastigheten till lantbruksnämnden den 15 januari 1953, bestred yrkandet och hävdade att han hade återkallat uppdraget vid samtal med Johansson den 17 april 1951. Johansson hävdade mot detta, att Mårtensson inte hade återkallat uppdraget dels att återkallelse inte kunde göras med laga verkan, eftersom Johansson dels då redan anvisat lantbruksnämnden som spekulant dels också hade tillförsäkrats ensamrätt till försäljningen. — Häradsrätten ansåg att på grund av den ensamförsäljningsrätt som tillförsäkrats Johansson kunde försäljningsuppdraget upphöra endast genom överenskommelse mellan parterna och då någon sådan inte påståtts, saknade rätten anledning att pröva om Mårtenssons yttrande till Johansson den 17 april 1951 inneburit en återkallelse av försäljningsuppdraget. Häradsrätten biföll därför Johanssons yrkande om provision. — Hovrätten fann att Johansson vidtagit åtgärder för uppdragets fullgörande geom förhandlingar med lantbruksnämnden och att fastigheten inte sålts till denna längre tid efter det Johanssons förhandlingar avbrutits, än att försäljningen kunde anses ha samband med Johanssons förhandlingar. Med beaktande av dessa förhållanden ansåg hovrätten att Johansson, oavsett om mäklaruppdraget blivit återkallat den 17 april 1951 eller inte, var berättigad till gottgörelse för uppdraget. Gottgörelsen bestämdes att motsvara den i mäklaruppdraget utfästa provisionen. En ledamot i hovrätten var skiljaktig och menade att det redan från början stått klart för både Mårtensson och Johansson att någon annan köpare än lantbruksnämnden inte kunde komma ifråga. Den skiljaktige ledamoten fann vidare styrkt att mäklaruppdraget återkallats den 17 april 1951. Vid sådant förhållande kunde detta att Johansson dessförinnan erbjudit lantbruksnämnden fastigheten inte anses ha föranlett fastighetens försäljning till nämnden. Johansson borde därför inte få någon provision för försäljningen. Eftersom Johansson inte i målet fört talan om arvode och ersättning för kostnader med anledning av uppdraget, ansåg

denne ledamot att Johanssons talan borde ogillas.

FFR 1965 s. 205:

Sedan en fastighetsmäklare förmedlat försäljning av en statsbelånad flerfamiljsfastighet, ansökte köparen om rätt att överta de statliga lånen i fastigheten. Ansökan avslogs och lånen uppsades till betalning. Fastighetsmäklaren ansågs inte skyldig att ersätta den skada som uppstått för köparen genom att i köpehandlingen inte medtagits någon bestämmelse av innehåll att köpet skulle gå åter, om ansökan inte bifölls.

Astrid Jonssson sålde sin statsbelånade flerfamiljsfastighet till fastighetsägaren Hilding Sundberg för 194 000 kr. Köpet ombesörjdes och förmedlades av auktoriserade fastighetsmäklaren M. Köpeskillingen skulle enligt köpekontraktet erläggas bl.a. genom att köparen övertog statliga lån om cirka 36 000 kr. På grund av att köpeskillingen ansågs för hög avslog länsbostadsnämnden och senare bostadsstyrelsen Sundbergs ansökan om medgivande att överta de statliga lånen, som i stället uppsades till betalning. — Under påstående att M gjort sig skyldig till försummelse genom att inte i köpehandlingen ta med en bestämmelse om att köpet skulle gå åter om Sundberg inte fick överta de statliga lånen, yrkade denne att häradsrätten skulle förklara M skyldig att ersätta Sundberg den skada som därigenom uppstått. M bestred talan mot honom och gjorde gällande dels att han inte varit försumlig och dels att Sundberg inte lidit någon skada. — Sundberg anförde, att han inte hade någon erfarenhet av fastighetsköp och att M sagt innan köpet avslutades, att han trodde att Sundberg skulle få överta lånen. Länsbostadsnämnden hade förklarat att beslutet om att säga upp lånen kunde upphävas om säljaren betalade tillbaka 16 000 kr. av köpeskillingen. Säljaren hade emellertid vägrat att gå med på detta eller att köpet gick åter. M:s vårdslösa underlåtenhet att ta in en återgångsklausul i köpekontraktet hade medfört, att M fått en varning av Sveriges Fastighetsmäklares Riksförbund och även av Västernorrlands och Jämtlands läns handelskammare. M anförde för sin del att hans underlåtenhet att medta en återgångsklausul inte berott på någon försummelse utan skett efter övervägande, eftersom han ansett det riktigast att inte ha med någon sådan klausul. En återgångsklausul bör i säljarens intresse inte tas med i köpekontraktet. I vissa fall kan den också vara skadlig för köparen. Som mäklare ansåg M, att han, om parterna hade stridiga intressen, i första hand borde tillvarata säljarens intressen, eftersom mäklaren får sitt uppdrag av säljaren och säljaren alltid betalar mäklarens provision. Säljaren kan få svårigheter på grund av en återgångsklausul, då det kan dröja mycket lång tid från överlåtelsen till dess länsbostadsnämnden fattade beslut i ärendet. Säljaren har då ofta hunnit investera uppburet belopp i annan egendom. I detta fall avslogs Sundbergs ansökan åtta månader efter det fastigheten tillträtts. M hade innan köpeavtal träffats vänt sig till förmedlingsorganet och då fått beskedet att förmedlingsorganet tillstyrkte en köpesumma om 194 000 kr. Han hade gjort liknande förfrågningar i 50—60 fall. Endast i ett fall utom det aktuella hade länsbostadsnämnden gått ifrån förmedlingsorganets tillstyrkan. Det fallet hade inträffat efter hans förfrågan avseende Sundbergs köp. Sundbergs förvärv var emellertid det första fall då M hade haft att göra med en statsbelånad flerfamiljsfastighet. M hävdade slutligen, att frånvaron av en återgångsklausul inte syntes utgöra hinder för Sundberg att få bifall till en återgångstalan, eftersom köpekontraktets villkor att Sundberg skulle överta de statliga lånen inte uppfyllts. — I målet hördes ordföranden i Sveriges Fastighetsmäklares Riksförbund, kamreraren Carl Robert Millqvist som vittne. Denne uppgav bl.a.: "Mäklaren skall enligt hans mening icke särskilt företräda säljaren eller köparen utan

tillvarataga båda parters berättigade intressen. Riksförbundet har beslutat att giva M varning, därför att denne i det aktuella kontraktet hade utelämnat en uppgift om hur det skulle förfaras, därest statslånen icke fingo övertagas av köparen. Genom att utelämna denna uppgift kan M icke sägas ha tillvaratagit parternas berättigade intressen. Båda parter böra genom en klausul uppmärksammas på vad som kan ske, om villkoren i kontraktet icke uppfyllas. Detta är att anse såsom en ordningsfråga, som skall regleras. Det hade varit tillräckligt om det i kontraktet hade stått att köpet skulle stå fast även i det fall att lånen icke fingo övertagas. Det väsentliga är, att det av kontraktet framgår om köpet i detta fall blir giltigt eller ogiltigt. — Han känner icke till något fall där återgångstalan förts, sedan villkor i ett köpekontrakt, av innehåll att köparen skulle övertaga vissa lån, icke uppfyllts. — Beslutet att meddela M varning fattades av riksförbundets styrelse med sju röster mot sex. Minoriteten var endast skiljaktig beträffande tidpunkten för varningens meddelande och ville avvakta handelskammarens ställningstagande." — Häradsrätten prövade inte M:s invändning att Sundberg inte lidit någon skada, eftersom målet endast rörde en fastställelsetalan huruvida M var skyldig att utge skadestånd till Sundberg i den händelse skada uppstått för denne. I övrigt ogillade häradsrätten Sundbergs talan. Häradsrätten fann utrett, att M biträtt såsom mäklare vid försäljningen och därvid deltagit i diskussionen mellan säljare och köpare, att M framhållit för Sundberg att han hade anledning att räkna med att få överta de statliga lånen och att M inte med säljare och köpare hade tagit upp frågan huruvida avtalet skulle gälla eller inte gälla, om Sundberg inte fick överta lånen. Häradsrätten utvecklade därefter sin syn på mäklarens ställning och anförde som domskäl bl.a. följande. "Fastighetsmäklarens väsentliga uppgift får anses vara att sammanföra parter, som önska sälja respektive köpa fastighet. Mäklaren torde intaga samma ställning till säljaren som till köparen, oavsett att han i regel uppbär ersättningen för sitt arbete av säljaren. Mäklaren får sålunda anses ha lika skyldigheter mot båda parter och skall icke särskilt företräda säljaren. I mäklarens uppgift ingår dessutom att lämna korrekta uppgifter för det avtal parterna avse att träffa. Det får vidare anses åligga mäklaren att giva parterna de uppgifter, som äro erforderliga för att deras rätt gentemot varandra skall tillvaratagas. Det får sålunda —- såsom också Millqvist framhållit i sitt vittnesmål —- anses ha ålegat M såsom fastighetsmäklare att tillvaratagа såväl säljarens som köparens berättigade intressen. Den av M uppgivna orsaken kan sålunda icke anses ha inneburit skälig anledning för hans underlåtenhet att med säljare och köpare upptaga frågan hur det skulle förfaras, därest de statliga lånen icke fingo övertagas av köparen. Vid bedömande av frågan huruvida M:s underlåtenhet är av sådan art, att han bör åläggas att utgiva skadestånd till Sundberg, bör emellertid även följande beaktas: Det är ostridigt mellan parterna, att det kommunala förmedlingsorganet i orten tillstyrkt en köpesumma å 194 000 kr. Mot M:s uppgift, att vid denna tid länsbostadsnämnden icke i något fall, som berört M, frångått förmedlingsorganets tillstyrkan, har Sundberg icke gjort någon invändning. Tilltro bör sålunda sättas till denna uppgift. M kan därför icke anses ha haft någon egentlig anledning att räkna med att de statliga lånen icke skulle få övertagas av Sundberg. Han har vidare på Sundbergs fråga framhållit, att det tillkom länsbostadsnämnden att besluta om lånen men att Sundberg sannolikt skulle få övertaga dem. Sundberg har låtit sig nöja med detta svar och icke påfordrat ställningstagande till vad som skulle ske, om han icke fick övertaga lånen. M får vid denna tidpunkt anses ha haft fog för sin uttalade förmodan, att Sundberg skulle få övertaga lånen. Det får sålunda anses, att M förfarit felaktigt genom att i första hand tillvaratagа säljarens intressen, varigenom han underlåtit att med säljaren och köparen upptaga frågan, om någon särskild bestämmelse erfordrades i kontraktet, för den händelse köparen icke skulle få övertaga lånen. Med hänsyn till övriga i målet upplysta

omständigheter kan dock M genom denna underlåtenhet — och då det icke ens påståtts att han i något avseende lämnat oriktiga uppgifter — icke anses ha gjort sig skyldig till försummelse av beskaffenhet att för honom medföra skadeståndsskyldighet gentemot Sundberg." — Hovrätten fann genom dom den 17 september 1965 inte skäl att göra ändring i häradsrättens dom.

SvJT 1968 rf. s. 59 (B. s. 610):

Fråga om tolkningen av ensamrättsklausul i standardformulär då uppdragsgivaren själv sålt fastigheten (jfr NJA 1948 s. 163 och 1954 A 22 samt SvJT 1921 rf. s. 6 och 1954 rf. s. 50).

Ebba Karlsson hade den 29 augusti 1965 lämnat ett fastighetsförmedlingsbolag i uppdrag att med ensamrätt under viss tid till salu utbjuda och förmedla försäljningen av hennes fastighet. Ensamförsäljningsrätten var inte tidsbegränsad och innebar att Ebba Karlsson förband sig att när avtal om försäljning kommit till stånd betala en på visst sätt bestämd provision till bolaget. Ebba Karlsson sålde sedan själv fastigheten den 11 oktober 1965 till en granne vid namn Ernhult. Bolaget stämde Ebba Karlsson och yrkade att få ut provision på grund av ensamrättsklausulen eller i vart fall på grund av att bolaget indirekt förmedlat försäljningen. Ebba Karlsson bestred yrkandet under påstående att ensamrätten avsåg endast utbjudandet av fastigheten och förmedlingen av kontakt mellan köpare och säljare men däremot inte själva försäljningen och att hon därför hade ägt rätt att utan att erlägga provision själv sälja fastigheten på det sätt hon gjort. Ebba Karlsson åberopade vidare att hon den 4 oktober — sedan hennes granne föregående dag förklarat sig villig att köpa fastigheten av henne — per telefon sagt upp försäljningsuppdraget med omedelbar verkan. —- Rådhusrätten beaktade, att något salubjudande eller någon förmedling inte skett till köparen under kontraktstiden, att ordalydelsen i uppdraget inte gav någon ledning för bedömande av denna situation, att otydlighet i uppdragets formulering som medförde att uppdragsgivarens förpliktelser kunde förstås på olika sätt borde återfalla på mäklaren, som utformat uppdragsavtalet i enlighet med rekommendation av sin organisation, och fann att bestämmelsen borde ges den tolkning som var minst betungande för Ebba Karlsson. Bolagets talan lämnades i bägge yrkade hänseenden av rådhusrätten utan bifall. Rådhusrätten uttalade i den angivna tolkningsfrågan: "Ebbas påstående att den ensamrätt, som bolaget erhållit, avsett endast förmedlingsverksamhet och icke försäljning av fastigheten hänför sig till uppdragets ordalydelse. Till frågan vilken betydelse som skall tilläggas avfattningen av uppdraget är att beakta att, enligt vad som är ostridigt i målet, det mellan Ebba och företrädaren för bolaget, Becker, icke var tal om omfattningen eller beskaffenheten av uppdraget när Ebba undertecknade handlingen i fråga. En tolkning strikt efter ordalydelsen innebär att uppdraget skulle ha bestått i att utbjuda fastigheten åt spekulanter samt sammanföra dessa med fastighetsägaren. Mäklares rätt till provision är i princip beroende av att som resultat av mäklarens förmedlingsverksamhet försäljning kommer till stånd. Vem som genomför ett sådant försäljningsavtal torde däremot vara utan betydelse. Mäklarens rätt till ersättning kan emellertid bliva vidsträcktare genom att mäklaren erhållit ensamrätt till förmedlingen. Sålunda kan detta innebära att mäklaren erhåller ersättning vid en försäljning som sker efter förmedling under kontraktstiden även om det icke är mäklaren som förmedlat försäljningen. Genom en sådan ordning tillgodoses mäklarens krav att enligt avtal med fastighetsägaren ensam få sköta förmedlingsverksamheten. Om fastighetsägaren genom kontraktsbrott låter försäljningen förmedlas på annat sätt än genom den kontrakterade mäklaren så kan detta alltså icke befria honom från att ersätta

mäklaren. För bedömande av frågan om en ensamrätt för mäklaren medför rätt för honom till ersättning — utöver vad nu sagts — dessutom i alla fall då fastighet säljs under kontraktstiden, måste i det särskilda fallet den där angivna ensamrätten fastställas. I förevarande fall har parterna icke åberopat eller i målet infört några omständigheter, som tillsammans med uppdragets ordalydelse skulle kunna bestämma dettas innehåll. Till följd härav beaktar RR:n följande.

Ebba har icke medverkat vid avfattningen av uppdraget utan endast undertecknat ett standardformulär som utformats av mäklaren i enlighet med rekommendation, som lämnats av den organisation han tillhör. Detta förhållande synes böra medföra att, om otydlighet i fråga om den använda formuleringen föreligger och detta medför att uppdragsgivarens förpliktelser kan förstås på olika sätt, detta skall drabba mäklaren på så sätt att den tolkning bör väljas som är minst betungande för uppdragsgivaren. Genom ett sådant förfarande beaktas den möjlighet uppdragsgivaren skulle ha haft att påverka uppdragets innehåll om han uppmärksammat det ifrågavarande spörsmålet och till följd därav kunnat medverka till uppdragets utformning. Ordalydelsen i uppdraget ger icke ledning för bedömande av den situationen att försäljning sker utan att salubjudande eller förmedling överhuvudtaget skett under kontraktstiden, vilken i och för sig är obestämd trots att formulärets avfattning är sådan att uppgift om den tid ensamrätten skall gälla uppenbarligen förutsatts skola givas. Att sådan försäljning kan ske torde vara uppenbart. Den krets av personer som kan bli aktuell för försäljning utan förmedling torde emellertid vara starkt begränsad. I förevarande fall är genom vad Ebba under sanningsförsäkran uppgivit utrett, att hon sålt fastigheten till en bekant, som bott i grannfastigheten och som sedan lång tid före det bolaget erhöll uppdraget varit spekulant på fastigheten. Ebba har också vid olika tillfällen före det bolaget anlitades förhandlat med köparen om försäljning av fastigheten. Något salubjudande eller förmedling har såvitt i målet är utrett överhuvudtaget icke skett till köparen av fastigheten under kontraktstiden. I enlighet med vad som ovan sagts om verkan av otydlighet i fråga om den förpliktelse, som genom avtalet ålagts den part som ej medverkat till dess utformning, finner RR:n att bestämmelsen bör givas den tolkning, som är minst betungande för denna part. Detta innebär att Ebba icke bör på den av bolaget i första hand åberopade grunden förpliktas att betala ersättning till bolaget." — Hovrätten förpliktade emellertid Ebba Karlsson att utge den yrkade provisionen och 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 härmed 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. Ebba har således icke ägt att under uppdragets bestånd sälja fastigheten annat än genom bolagets förmedling. Emellertid har Ebba, enligt vad hon själv uppgivit, d. 3 okt. 1965, då uppdraget alltjämt bestod, muntligt överenskommit med Ernhult, att denne skulle köpa fastigheten. Vid sådant förhållande är hon, oavsett om hon följande dag i anledning av överenskommelsen med Ernhult återkallat uppdraget, skyldig att till bolaget utgiva ett belopp, motsvarande den provision, som skulle ha utgått, därest försäljningen skett genom förmedling av bolaget."

SvJT 1979 rf. s. 58:

Ett fastighetsmäklaruppdrag utan tidsbegränsning och utan ensamrätt återkallades efter kort tid, innan mäklaren ännu hunnit anvisa någon köpare. Mäklarens talan om gottgörelse för kostnader för annonsering och visning av förmedlingsobjektet ogillades.

Fastighetsägaren C hade i början av augusti 1976 uppdragit åt ett mäklarföretag att förmedla försäljning av hans villa. Uppdraget var inte tidsbegränsat och inte förenat med ensamrätt. Efter annonsering och visning av fastigheten den 11 augusti genom mäklarens försorg återkallade C uppdraget den 17 augusti, utan att mäklaren dessförinnan anvisat honom någon medkontrahent. Bolaget stämde C och yrkade gottgörelse för faktiska kostnader med visst belopp. Bolaget åberopade som grund för sin talan, att C utan fog återkallat uppdraget och detta inom så kort tid att bolaget satts ur stånd att på normalt sätt anvisa köpare. C bestred bolagets talan och åberopade att bolaget misslyckats med att anvisa köpare och att inget avtal träffats som ändock berättigade bolaget till ersättning. — Tingsrätten utdömde den yrkade gottgörelsen. Tingsrätten påpekade, att det visserligen enligt allmänna rättsgrundsatser var så att mäklaren inte fick någon ersättning om något avtal inte kom till stånd. För den speciella situationen att uppdragsgivaren återkallade uppdraget utan att mäklaren givit anledning till det och därigenom satte mäklaren ur stånd att inom någorlunda rimlig tid fullgöra uppdraget, kunde inte gälla sedvanan inom branschen att återkallelse fick ske utan ersättningsskyldighet för uppdragsgivaren, ansåg tingsrätten, som jämförde med utgången i rättsfallet NJA 1970 s. 122 och Karlgren, Avtalsrättsliga spörsmål s. 17. — Hovrätten inhämtade yttrande av Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund (AFR) som i ett yttrande den 3 oktober 1978 anförde bl.a.: Enligt den sedvana som utvecklats bland de auktoriserade fastighetsmäklarna äger mäklaren inte uttaga någon som helst ersättning av uppdragsgivaren annat än när mäklaren fullföljt sitt uppdrag, dvs. då bindande avtal kommit till stånd mellan uppdragsgivaren och den anvisade medkontrahenten. Det är relativt vanligt att uppdragsgivare vänder sig till flera mäklare och ger dessa förmedlingsuppdrag. Givetvis blir endast den mäklare berättigad till provision som fullföljer uppdraget. Övriga mäklare må ha annonserat, bekostat värderingar, hjälpt till med exploateringsavtal, dvs. haft betydande utlägg i samband med uppdraget. Eftersom de inte genomförde sitt uppdrag blir de inte ersättningsberättigade. Den sedvänja som utvecklats bland mäklarna i detta hänseende kommer även till uttryck i förbundets provisionstaxa. Det inträffar t.o.m. att mäklaren anskaffar just den lämplige köpare som säljaren efterfrågat, att mäklaren upprättar kontrakt, ordnar lånefrågor osv. men att säljaren så sent som vid själva kontraktstillfället ångrar sig. Han vill inte längre sälja. Mäklaren blir då varken provisionsberättigad eller berättigad till annan ekonomisk gottgörelse från uppdragsgivaren, såvida inte ett särskilt avtal om detta ingåtts mellan uppdragsgivare och mäklare. Avtal om ersättning för resor, annonser — för den händelse mäklaren inte skulle lyckas fullgöra sitt uppdrag att sälja — är ganska ovanliga. Sådana avtal förekommer i regel endast när det gäller större eller mer svårsålda objekt. Märker en mäklare att han måste göra ekonomiska insatser utöver sedvanliga kostnader i samband med ett mäklaruppdrag, brukar mäklaren gardera sig genom att av säljaren begära att han får ett skriftligt uppdrag att med ensamrätt försöka sälja fastigheten. I det aktuella fallet har säljaren återkallat det muntliga försäljningsuppdraget endast några dagar efter det att uppdraget lämnades. Mäklaren kan således bedömas inte ha haft en rimlig chans att fullfölja sitt uppdrag. Enligt förbundets uppfattning är det ovidkommande om uppdraget återkallas efter endast några dagar eller om det återkallas efter ett par månader i samband med att färdigt kontraktsförslag föreligger. Den mäklare som inte vill

riskera ekonomiska utlägg m.m. i samband med ett sedvanligt uppdrag måste själv gardera sig genom att träffa avtal med sin uppdragsgivare. Anledningen till att mäklaren vanligtvis avstår från att träffa överenskommelse om ersättning för utlägg m.m. för den händelse han ej lyckas fullfölja sitt uppdrag är att uppdragsgivaren ofta ställer sig tveksam till en sådan begäran. Säljaren har kanske vänt sig till flera mäklare, vilket för säljarens del kan innebära att han får dels betala full provision till den mäklare som fullföljt uppdraget och sålt fastigheten, dels ock betala andra mäklare för utlägg för annonser, resor, kostnader för visning, tidsspillan m.m. vilka belopp i vissa fall kan vara svåra för uppdragsgivaren att kontrollera. Ett avsteg från den rådande sedvänjan inom branschen gagnar varken mäklaren eller konsumenten av mäklartjänster. — Med ändring av tingsrättens dom ogillade hovrätten bolagets talan. I domskälen uttalade hovrätten att det AFR anfört i sitt yttrande överensstämde med vad som kommit till uttryck i doktrin och rättspraxis på ifrågavarande område (jfr Fehr i SvJT 1925 s. 99—100, Beckman i SvJT 1970 s. 618, Cervin, Fastighetsköpet, 1974, s. 17—19 och Tiberg, Mellanmansrätt, 1977, s. 104). Omständigheterna i målet, bl.a. att någon överenskommelse inte fanns om ersättning om avtal inte träffades, gav inte anledning att frångå vad som sålunda gällde.

RH 13:1980

I avtal om framtida köp av fast egendom har bestämts att handpenning skall vara förverkad om köparen frånträder avtalet. Bestämmelsen har med stöd av 36 § avtalslagen lämnats utan avseende. (Jfr NJA 1948 s. 163 samt 1974 s. 526 och 1977 s. 160, 1974 års fall av speciellt intresse; Godenhielm i JFT 1958 s. 226 ff, Beckman i SvJT 1970 s. 605, Rodhe i SvJT 1979 s. 632 f och Wilhelmsson, Avtal om fastighetsförmedling s. 110 ff).

En spekulant betalade ett mäklarföretag 15 000 kr. och undertecknade en såsom handpenningskvitto benämnd handling avseende kommande köp av en viss angiven fastighet. Köpeavtal ingicks sedermera inte. Handpenningskvittot innehöll bl.a. följande klausul: "Om köparen frånträder överenskommelsen skall handpenningen vara förverkad såsom ersättning för att fastighetsägaren under avtalstiden avhållit sig från att sälja fastigheten samt för hans mäklaravgifter, kostnad eller förlust i övrigt på grund av att köpet inte kommit till stånd. Flexibel äger rätt att å handpenning avräkna ersättning för sina kostnader motsvarande sedvanlig provision." — Spekulanten yrkade återbetalning av de erlagda 15 000 kr. jämte ränta. Spekulanten åberopade som grund härför att någon rätt till provision inte uppkommit för mäklaren och därför inte heller någon provisionskostnad för fastighetsägaren. Inte heller hade bolaget haft några kostnader motsvarande handpenningen. Klausulen i handpenningskvittot om förverkande var dessutom oskälig jämlikt 36 § avtalslagen på grund av a) att den tillkommit under påtryckning från mäklaren, som sagt att det fanns flera spekulanter, b) att den stred mot den fasta praxis som gäller för mäklarprovision, nämligen att bindande köp skall ha kommit till stånd, c) att spekulanten hade ställning som konsument och som sådan var i underläge i förhållande till mäklaren och d) att mäklaren skulle göra en obehörig vinst genom att behålla handpenningen med hänsyn till att mäklaren erhöll provision på den sedermera företagna försäljningen av fastigheten. — Mäklaren hävdade å sin sida, att spekulanten hade brutit avtalet och därför skulle betala säljaren ersättning för kostnader, omfattande bl.a. mäklarersättningen, som enligt avtal med säljaren skulle utgå så snart handpenningsavtalet undertecknats. Mäklaren hade således med säljarens godkännande tagit ut sin provision ur handpenningen. Mäklarkostnaderna var i detta fall lika stora som om köp kommit till stånd.

Spekulanten handlade inte under påtryckning och hade inte varit i underläge. Handpenningen är en kostnad som spekulanten får betala för att ha fastigheten på hand. — Tingsrätten förpliktigade mäklaren att betala tillbaka handpenningen. Tingsrätten konstaterade, att utfästelsen av spekulanten att köpa fastigheten inte var bindande för honom. Underlåtenhet att infria handpenningsavtalet medförde inte utan vidare att handpenningen skulle vara förverkad och inte heller att mäklaren skulle fått rätt att innehålla handpenningen såsom betalning för en från säljaren härledd rätt till provision. Tingsrätten ansåg däremot att mäklaren, om denne genom frånträdandet åsamkats kostnader på grund av avtalsklausulen skulle ägt rätt till ersättning för dessa. Av utredningen hade dock inte styrkts att bolaget haft några sådana kostnader. —- Hovrätten fastställde tingsrättens domslut. Hovrätten konstaterade bl.a., att fastigheten senare sålts till ett pris som överstigit den i handpenningskvittot överenskomna köpeskillingen och att mäklaren uppburit provision för denna försäljning. Hovrätten uttalade vidare, att utfästelsen att köpa fastigheten inte var bindande för spekulanten, att en mäklare enligt praxis inte har rätt till provision när en spekulant inte fullföljer en sådan utfästelse och att han däremot av sin uppdragsgivare kunde vara berättigad till ersättning för kostnader om detta uttryckligen avtalats men att det inte var fråga om sådana kostnader i målet. Hovrätten fann med hänsyn till omständigheterna förverkandeklausulen oskälig och lämnade den jämlikt 36 § avtalslagen utan avseende.

III. *Underrättsavgöranden*

Södra Roslags tingsrätts dom den 25 april 1975 (dom DT 373 i mål T 693/74):

Vid försäljning av en villafastighet har säljarna och den anlitade fastighetsmäklaren underlåtit att upplysa köparna om förestående höjning av räntan avseende ett lån i fastigheten. Dessutom har, oaktat fastighetsmäklarens representant försäkrat köparna att vägavgifter eller andra dolda kostnader inte förelåg, köparna efter tillträdet nödgats utge gatukostnadsbidrag. Skadeståndsyrkande mot säljarna med anledning av ränteförändringen har ogillats. Däremot har säljarna förpliktats ersätta köparna deras kostnader för gatukostnadsbidraget.

Genom köpekontraktet den 26 september och köpebrev den 22 oktober 1973 sålde två syskon en fastighet för 240 000 kr. till två köpare som enligt avtalet bl.a. skulle överta betalningsansvaret för ett lån om 58 600 kr. i fastigheten. För lånet angavs i köpekontraktet f.n. gälla en räntesats om 5,5 procent. Efter tillträdet fick köparna kännedom om att säljarna den 17 september 1973 skrivit om lånet och att räntesatsen för den följande tioårsperioden därvid ändrats från 5,5 procent till 7,6 procent räknat från den 1 oktober samma år. Vidare hade fastighetsnämnden i kommunen den 13 mars 1974 fastställt gatukostnadsbidrag för fastigheten till 8 750 kr., vilket belopp köparna utgivit sedan de för detta ändamål nödgats ta upp ett lån med 9,5 procents ränta.

Köparna yrkade skadestånd av säljarna solidariskt dels med ett belopp avseende den kapitaliserade merkostnaden för ränta på grund av den ändrade räntesatsen och dels med ett belopp avseende köparnas kostnad på grund av

gatukostnadsbidraget och det för dess betalning upptagna lånet. Som grund för sin talan beträffande merkostnaden för ränta åberopade köparna, att den låga räntesatsen på 5,5 procent utgjort ett viktigt försäljningsargument från mäklarens sida som de tagit fasta på, att övertagandet av lånet till den angivna räntesatsen varit en väsentlig förutsättning för köpet samt att säljarna genom att inte upplysa om den förestående räntehöjningen förfarit svikligt och därigenom framkallat rättshandlingen. Som grund för sin talan beträffande gatukostnadsbidraget åberopade köparna, att säljarna, som måste antas ha varit medvetna om att gatukostnadsbidrag skulle komma att utgå, förfarit svikligt genom att inte upplysa därom, att köparna därigenom vilseletts att utgå från att kostnaderna för köpet inte skulle överstiga de i köpekontraktet angivna, att detta antagande för köparna varit en väsentlig förutsättning för köpet samt att mäklaren på direkt fråga i samband med visningen av fastigheten förklarat att gatukostnadsbidrag inte skulle komma att debiteras fastigheten. I denna del åberopade köparna bestämmelserna i 4 kap. 19 § jordabalken och anförde att den omständigheten att gatukostnadsbidraget inte varit betalt utgjort ett fel i fastigheten som således avvikit från vad som varit utfäst eller från vad köparna eljest haft anledning att räkna med. — Säljarna hävdade i fråga om merkostnaden för ränta, att underlåtenheten att nämna räntehöjningen inte skett svikligen utan på grund av förbiseende, att köpet inte föranletts av underlåtenheten att nämna ränteändringen, att räntehöjningen på lånet varit en alltför obetydlig omständighet för att vara en väsentlig förutsättning för köparna att köpa huset samt att detta i vart fall inte varit synbart för säljarna. Beträffande gatukostnadsbidraget åberopade säljarna, att de först efter försäljningen fått vetskap om att sådant bidrag skulle utgå och att de därför inte kunnat upplysa om det vid köpetillfället, att mäklaren inte gett någon utfästelse om att gatukostnadsbidrag inte skulle komma att utgå samt att 4 kap. 19 § jordabalken endast hade betydelse i fråga om faktiska fel. Säljarna uppgav slutligen, att de själva inte bebodde fastigheten som de fått i gåva av sina föräldrar år 1969. Vid köpetillfället hade mäklaren och dennes sekreterare varit med. Sekreteraren hade läst upp kontraktsförslaget och den av säljarna som varit närvarande hade beklagligtvis inte tänkt på att uppgiften om räntesatsen kunde vara missvisande. — Köparna hävdade att säljarna hade att svara för alla relevanta uppgifter som lämnades av mäklaren, medan säljarna bestred att de kunde göras ansvariga för sådana uppgifter, i den mån de inte lämnats på uppdrag av dem eller i vart fall med deras vetskap. —-

Tingsrätten ogillade yrkandet om ersättning för den ökade räntekostnaden. Rätten ansåg det anmärkningsvärt, att köparna inte upplysts om den förestående räntehöjningen men att denna underlåtenhet inte visats ha sin grund i svek. Tingsrätten konstaterade att köparna fäst stor vikt vid den låga räntan på lånet och av mäklaren närmast bibragts den uppfattningen att denna låga ränta varit bunden under tio år framåt från köpet räknat. Det oaktat ansåg tingsrätten att omständigheterna inte varit sådana att säljarna insett eller bort inse att räntesatsen varit avgörande eller utgjort en väsentlig förutsättning för att köparna skulle ingå avtalet och att en ränteavvikelse på ett par procent skulle ha avhållit köparna från att köpa fastigheten på i övrigt oförändrade villkor. —- Skadeståndsyrkandet avseende solidarisk ersättningsskyldighet för säljarna för det utgivna gatukostnadsbidraget m.m. bifölls däremot. (En av rättens ledamöter var skiljaktig avseende storleken av räntan på det utdömda ersättningsbeloppet.) Tingsrätten fann visserligen inte visat att underlåtenheten att upplysa om bidraget grundats på svek. I stället ansåg tingsrätten, att — oavsett om det för köparna varit en väsentlig förutsättning för avtalets ingående att gatukostnadsbidrag inte skulle komma att påföras —- uttalandena av mäklarens representant med anledning av köparnas fråga härom i samband med visningen före köpet, att det inte förelåg

några "vägavgifter" eller dylika "dolda" kostnader, måste anses ha innefattat en utfästelse i fråga om fastigheten som uppenbarligen brustit. Enligt tingsrättens mening var säljarna närmast att bära risken för den skada som därigenom åsamkats köparna och som bestått i att de nödgats betala gatukostnadsbidraget.

Norrköpings tingsrätts dom den 30 juni 1978 (dom DT 371 i målen T 813/77 och T 170/78):

Ett fastighetsmäklarbolag ansågs skyldigt att solidariskt med säljaren ersätta köparen den ekonomiska skada som köparen kunde orsakas av att alla i fastigheten gällande pantbrev inte överlämnats vare sig vid köpetillfället eller senare.

Vid förmedling av försäljning av en fritidsfastighet medverkade på olika sätt mäklarbolagets tre fastighetsmäklare. Varken under förhandlingarna eller i köpekontraktet upplystes köparen om att objektet, en fritidsfastighet, besvärades av inteckningar. Köpeskillingen betalades kontakt men några pantbrev överlämnades inte till köparen. Eftersom köparen ännu inte var svensk medborgare, hjälpte en av mäklarna henne med att skaffa förvärvstillstånd. Mäklarna bistod också med att skaffa lån och med att xärdera en köparens tidigare fastighet, i vilka lånen för fritidsfastigheten skulle beviljas. Sedermera krävdes köparen på betalning för säljarens lån med säkerhet i den inköpta fastigheten. (Säljaren hade fått köpeskillingslikviden överlämnad till sig av mäklaren för att lösa lånen men hade i stället förbrukat pengarna.) — Köparen stämde såväl säljaren som mäklarbolaget och den av mäklarna som var ensam styrelseledamot och ägare av bolaget med yrkande om solidarisk skadeståndsskyldighet. Säljaren medgav yrkandet. Yrkandet mot mäklaren och bolaget grundades på att mäklaren genom att biträda henne vid bl.a. anskaffande av lån kommit att stå i ett avtalsförhållande till henne. Genom att ha underlåtit att förvissa sig om fastighetens inteckningsbelastning och genom att senare, när försummelsen därav stod klar, muntligen ha utfäst sig att hålla henne skadeslös, hade mäklaren blivit skyldig att ersätta hennes skada, hävdade köparen, som yrkade att rätten skulle förplikta säljare och mäklare att solidariskt ersätta henne denna skada. — Mäklaren bestred att det förelegat något avtalsförhållande mellan mäklare och köpare och att han skulle vara personiigt betalningsansvarig. Säljaren hade varit mäklarbolagets uppdragsgivare och någon skyldighet för bolaget att agera för köparens räkning hade inte förelegat. Förhållandet till köparen var utomobligatoriskt och i sådant fall krävdes brottsligt förfarande för att skadestånd för ren förmögenhetsskada skulle utgå. Sådant förfarande hade inte påståtts i målet. Mäklaren hävdade vidare att någon utfästelse om att ersätta skadan inte hade givits från hans sida. Eftersom det i beskrivningen av fastigheten hade omnämnts ett lån på 34 600 kr. måste köparen, enligt mäklarens uppfattning, ha förstått att det låg pantbrev som säkerhet för lånet och det hade varit hennes skyldighet att själv undersöka vilka inteckningar som belastade fastigheten. Orsaken till att gravationsbevis inte, såsom normalt skedde, tagits ut i fritidsfastigheten uppgav mäklaren vara dels att man litat på säljarens uppgifter och dels att den nya upplåningen inte skulle tas ut i det aktuella försäljningsobjektet. — Tingsrätten ansåg att köparen tagit mäklarbolagets tre anställdas tjänster i anspråk i deras egenskap av yrkesverksamma fastighetsmäklare. De hade varit hennes enda kontaktmän vid köpet. Särskilt en av mäklarna hade aktivt verkat för köpets fullgörande genom att erbjuda köparen sina och bolagets tjänster, när det bl.a. gällt att ordna nytt lån och förvärvstillstånd. Tingsrätten fann styrkt att det var på köparens och hennes makes uppdrag som denne mäklare värderat deras tidigare fastighet. Vid angivna

förhållanden ansågs mäklarbolaget ha kommit att stå i ett avtalsförhållande till köparen, ansåg tingsrätten, som vidare uttalade bl.a.: "Hon, som själv inte hade de kunskaper som erfordras för att på ett riktigt sätt genomföra fastighetsaffären, måste anses ha haft rätt att lita på att mäklarna lämnade henne riktiga och fullständiga uppgifter. I vart fall borde sådana uppgifter ha lämnats henne beträffande en så för fastighetsköpet väsentlig förutsättning som fastighetens inteckningsbelastning. Vidare borde genom mäklarens försorg ha tillsetts att (köparen) i samband med slutlikvideringen av köpet erhöll pantbreven. Eftersom (mäklarna) inte fullgjort bolagets skyldigheter i angivna avseenden, bör bolaget solidariskt med (säljaren) svara för den ekonomiska skada (köparen) kan komma att orsakas på grund därav." — Mäklarbolagets chef ansågs med hänsyn till omständigheterna inte böra svara personligen för egna eller i bolaget anställda personers försummelser. Det yttrande han fällt om att köparen skulle hållas skadeslös kunde enligt tingsrättens mening inte tolkas på annat sätt än att så skulle ske, om varken säljaren eller försäkringsbolaget — där han själv och övriga mäklare i mäklarbolaget var försäkrade mot förmögenhetsförlust — betalade. Uttalandet ansågs dock inte innebära att mäklaren i fråga påtagit sig att personligen svara för skadan. Käromålet mot mäklaren personligen ogillades därför, men köparens skadeståndstalan mot säljaren och mäklarbolaget bifölls.

Statens offentliga utredningar 1981

Kronologisk förteckning

1. HS 90: Hälsorisker. S.
2. HS 90: Ohälsa och vårdutnyttjande. S.
3. HS 90: Hälso- och sjukvård i internationellt perspektiv. S.
4. HS 90: Utgångspunkter och riktlinjer för det fortsatta arbetet. S.
5. Ny arbetstidslag. A.
6. Översyn av lagen om församlingsstyrelse. Kn.
7. Lag om vård av missbrukare i vissa fall. S.
8. Översyn av sjölagen 1. Ju.
9. Enhetligt huvudmannaskap för högskolan. U.
10. Datateknik i verkstadsindustrin. I.
11. Datateknik i processindustrin. I.
12. Inrikesflyget under 1980-talet. K.
13. Närradio. U.
14. Reformerat kyrkomöte, kyrklig lagstiftning m. m. Kn.
15. Grundlagsfrågor. Ju
16. Film och TV i barnens värld. U.
17. Industrins datorisering. A.
18. Minskat tobaksbruk. S.
19. Översyn av radiolagen. U.
20. Omprövning av samvetsklausulen. Kn.
21. Internationellt patentsamarbete III. H.
22. Sjukersättningsfrågor. S.
23. Tekniska hjälpmedel för handikappade. U.
24. Socialförsäkringens datorer. S.
25. Bra daghem för små barn. S.
26. Omsorger om vissa handikappade. S.
27. Omsorger om vissa handikappade. Sammanfattning, lagförslag, specialmotiveringar. S.
28. Turism och friluftsliv. Det centrala myndighetsansvaret. Jo.
29. Forskningens framtid. U.
30. Forskarutbildningens meritvärde. U.
31. Avtalsvillkor mellan näringsidkare. Ju.
32. Fluor i kariesförebyggande syfte. S.
33. Effekter av investeringar utomlands. I.
34. Fristående skolor för skolpliktiga elever. U.
35. Sjukresor. S.
36. Begravningsverksamheten. Kn.
37. Företags obestånd II. B.
38. Om hets mot folkgrupp. A.
39. Svenk krigsmaterielexport. H.
40. Prisreglering mot inflation? H.
41. Prisreglering mot inflation? Bilagor 1–6. H.
42. Prisreglering mot inflation? Bilagor 7–12. H.
43. De internationella investeringarnas effekter. I.
44. Löntagarna och kapitaltillväxten. Slutrapport. E.
45. Nya medier – text-TV, teledata. U.
46. Ändringar i förvaltningslagen. Ju.
47. Hyresgästinflytande på målning och tapetsering. Bo.
48. Telubaffären. Ju.
49. Den svenska psalmboken. Band 1. Kn.
50. Den svenska psalmboken. Band 2. Kn.
51. Den svenska psalmboken. Band 3. Kn.
52. Den svenska psalmboken. Band 4. Kn.
53. Stockholms kommunala styrelse. Kn.
54. Kooperativa företag. I.
55. Video. U.
56. Bibeln. Nya testamentet. U.
57. Djurens hälso- och sjukvård. Jo.
58. Samverkan vid uppgiftslämnande. B.
59. Datateknik i industriproduktionen. I.
60. Kooperationen i samhället. I.
61. Familjepensionen. S.
62. Familjepensionen. Sammanfattning. S.
63. Samhället och samlingslokalerna. Bo.
64. Våldtäkt. Ju.
65. Svenska kyrkans gudstjänst. Band 5. Kyrkliga handlingar. Kn.
66. Svenska kyrkans gudstjänst. Bilaga 3. Kyrkliga handlingar. Vägen in i kyrkan. Dop, konfirmation, kommunion – aktuella liturgiska utvecklingslinjer. Kn.
67. Svenska kyrkans gudstjänst. Bilaga 4. Kyrkliga handlingar. **Äktenskap och vigsel i dag – Liturgiska utvecklingslinjer. Kn.**
68. Svenska kyrkans gudstjänst. Bilaga 5. Kyrkliga handlingar. Döendet, döden och begravningsgudstjänsten. Kn.
69. Pris på energi. I.
70. Arbete eller pensionering. A.
71. Prostitutionen i Sverige. S.
72. Att avveckla en kortsiktig stödpolitik. I.
73. Landskapsinformation under 1980-talet. Bo.
74. Från hyresrätt till bostadsrätt. Bo.
75. Länsrätternas målområde – administrativ tvåpartsprocess. Kn.
76. Företagshypotek. Ju.
77. Hyresrätt 3. Ju.
78. Löntagarna och kapitaltillväxten 6. E.
79. Löntagarna och kapitaltillväxten 7. E.
80. Arrenderätt 2. Ju.
81. Skogsindustrins virkesförsörjning. I.
82. Samhällets räddningstjänst. Kn.
83. **Punktskatter och prisregleringsavgifter. Del 1. Redovisning, Beslut, Uppbörd, Kontroll. B.**
84. Punktskatter och prisregleringsavgifter. Del 2. Författningsförslag. B.
85. Äktenskapsbalk. Ju.
86. Svenskundervisning för vuxna invandrare. Del 1. Överväganden och förslag. A.
87. Svenskundervisning för vuxna invandrare. Del 2. Kartläggning av nuläget. A.
88. Ekonomisk utjämning inom svenska kyrkan. Kn.
89. Ekonomisk utjämning inom svenska kyrkan. Bilagor. Kn.
90. Frivård. Ju.
91. Ställföreträdare för fastighetsägare i vissa fall. Ju.
92. Villkorlig frigivning. Ju.
93. Inomregional skatteutjämning. Kn.
94. Energisamverkan-stat, kommun, näringsliv. I.
95. Tillväxtkapital. E.
96. En reformerad gymnasieskola. U.
97. Undersökningar kring gymnasieskolan. U.
98. Studieorganisation och elevströmmar. U.
99. Stadsförnyelse och bostadsförbättring. Bo
100. Stadsförnyelse–kontinuitet, gemenskap, inflytande. Bo.
101. Folkbokföringens framtida organisation.B.
102. Fastighetsförmedlingslag. Ju.

Statens offentliga utredningar 1981

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Översyn av sjölagen 1. [8]
Grundlagsfrågor. [15]
Avtalsvillkor mellan näringsidkare. [31]
Ändringar i förvaltningslagen. [46]
Telubaffären. [48]
Våldtäkt. [64]
Företagshypotek. [76]
Hyresrätt 3. [77]
Arrenderätt 2. [80]
Äktenskapsbalk. [85]
Frivård. [90]
Ställföreträdare för fastighetsägare i vissa fall. [91]
Villkorlig frigivning. [92]
Fastighetsförmedlingslag. [102]

Socialdepartementet

Hälso- och sjukvård inför 90-talet. 1. Hälsorisker. [1] 2. Ohälsa och vårdutnyttjande. [2] 3. Hälso- och sjukvård i internationellt perspektiv. [3] 4. Utgångspunkter och riktlinjer för det fortsatta arbetet. [4]
Lag om vård av missbrukare i vissa fall. [7]
Minskat tobaksbruk. [18]
Sjukersättningsfrågor. [22]
Socialförsäkringens datorer. [24]
Bra daghem för små barn. [25]
Omsorgskommittén. 1. Omsorger om vissa handikappade. [26] 2. Omsorger om vissa handikappade. Sammanfattning, lagförslag, specialmotiveringar. [27]
Fluor i kariesförebyggande syfte. [32]
Sjukresor. [35]
Pensionskommittén. 1. Familjepensionen. [61] 2. Familjepensionen. Sammanfattning. [62]
Prostitutionen i Sverige. [71]

Kommunikationsdepartementet

Inrikesflyget under 1980-talet. [12]

Ekonomidepartementet

Löntagarna och kapitaltillväxten. 1. Löntagarna och kapitaltillväxten. Slutrapport. [44] 2. Löntagarna och kapitaltillväxten 6. [78] 3. Löntagarna och kapitaltillväxten 7. [79]
Tillväxtkapital. [95]

Budgetdepartementet

Företags obestånd II. [37]
Samverkan vid uppgiftslämnande. [58]
Punktskatteutredningen. 1. Punktskatter och prisregleringsavgifter. Del 1. Redovisning, Beslut, Uppbörd, Kontroll. [83] 2. Punktskatter och prisregleringsavgifter. Del 2. Författningsförslag. [84]

Utbildningsdepartementet

Enhetligt huvudmannaskap för högskolan. [9]
Närradio. [13]
Film och TV i barnens värld. [16]
Översyn av radiolagen. [19]
Tekniska hjälpmedel för handikappade. [23]
Utredningen om forskningens och forskarutbildningens situation. 1. Forskningens framtid. [29] 2. Forskarutbildningens meritvärde. [30]
Fristående skolor för skolpliktiga elever. [34]
Nya medier – text-TV, teledata. [45]
Video. [55]
Bibeln. Nya testamentet. [56]
Gymnasieutredningen. 1. En reformerad gymnasieskola. [96] 2. Undersökningar kring gymnasieskolan. [97] 3. Studieorganisation och elevströmmar. [98]

Jordbruksdepartementet

Turism och friluftsliv. Det centrala myndighetsansvaret. [28]
Djurens hälso- och sjukvård. [57]

Handelsdepartementet

Internationellt patentsamarbete III. [21]
Svensk krigsmaterielexport. [39]
Prisregleringskommittén. 1. Prisreglering mot inflation? [40] 2. Prisreglering mot inflation? Bilagor 1–6. [41] 3. Prisreglering mot inflation? Bilagor 7–12. [42]

Arbetsmarknadsdepartementet

Ny arbetstidslag. [5]
Industrins datorisering. [17]
Om hets mot folkgrupp. [38]
Arbete eller pensionering. [70]
SFI-kommittén. 1. Svenskundervisning för vuxna invandrare. Del 1. Överväganden och förslag. [86] 2. Svenskundervisning för vuxna invandrare. Del 2. Kartläggning av nuläget. [87]

Bostadsdepartementet

Hyresgästinflytande på målning och tapetsering. [47]
Samhället och samlingslokalerna. [63]
Landskapsinformation under 1980-talet. [73]
Från hyresrätt till bostadsrätt. [74]
Stadsförnyelsekommittén. 1. Stadsförnyelse och bostadsförbättring. [99]. 2. Stadsförnyelse–kontinuitet, gemenskap, inflytande. [100]

Industridepartementet

Data- och elektronikkommittén. 1. Datateknik i verkstadsindustrin. [10] 2. Datateknik i processindustrin. [11] 3. Datateknik i industriproduktionen. [59]
Direktinvesteringskommittén. 1. Effekter av investeringar utomlands. [33] 2. De internationella investeringarnas effekter. [43]
Kooperationsutredningen. 1. Kooperativa företag. [54] 2. Kooperationen i samhället. [60]
Pris på energi. [69]
Att avveckla en kortsiktig stödpolitik. [72]
Skogsindustrins virkesförsörjning. [81]
Energisamverkan-stat, kommun, näringsliv. [94]

Kommundepartementet

Översyn av lagen om församlingsstyrelse. [6]
Reformerat kyrkomöte, kyrklig lagstiftning m. m. [14]
Omprövning av samvetsklausulen. [20]
Begravningsverksamheten. [36]

Anm. Siffrorna inom klammer betecknar utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.

Statens offentliga utredningar 1981

Systematisk förteckning

1969 års psalmkommitté. 1. Den svenska psalmboken. Band 1. [49] 2. Den svenska psalmboken. Band 2. [50] 3. Den svenska psalmboken. Band 3. [51] 4. Den svenska psalmboken. Band 4. [52]
Stockholms kommunala styrelse. [53]
1968 års kyrkohandbokskommitté. 1. Svenska kyrkans handbok. Band 5. Kyrkliga handlingar. [65] 2. Svenska kyrkans gudstjänst. Bilaga 3. Kyrkliga handlingar. Vägen in i kyrkan. Dop, konfirmation, kommunion – aktuella liturgiska utvecklingslinjer. [66] 3. Svenska kyrkans gudtjänst. Bilaga 4. Kyrkliga handlingar. Äktenskap och vigsel i dag – Liturgiska utvecklingslinjer. [67] 4. Svenska kyrkans gudstjänst. Bilaga 5. Kyrkliga handlingar. Döendet, döden och begravningsgudstjänsten. [68]
Länsrätternas målområde – administrativ tvåpartsprocess. [75]
Samhällets räddningstjänst. [82]
Kyrkofondsutredningen. 1. Ekonomisk utjämning inom svenska kyrkan. [88] 2. Ekonomisk utjämning inom svenska kyrkan. Bilagor. [89]
Inomregional skatteutjämning. [93]

Anm. Siffrorna inom klammer betecknar utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.

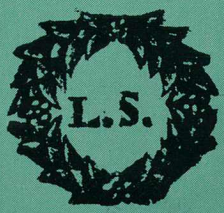
Och på det Mäklarne denna Ordning tilbörligen efterlefwa måge/ åligger dem nedanskrefne Ed/ innan de antages/ aflaggia.

Mäklare Ed.

JAg N. N. lofwar och swär wid Gud och hans heliga Evangelium/ at såsom jag til Mäklare antagen är/ så wil och skal jag uti samma mit Ämbete/ som en trogen/ uprichtig och redelig Man anstår/ mig förhålla/ i synnerhet skal jag hwarken för gåtwor/ skiänker/ wänskap eller skyldskap skul/ eller hwad det eljest wara kan/ uppenbara något/ som lönt och hemligit wara bör. Jag skal ock i så allmänna ordsätt til Ämbets Protocollet föra priset på det jag slutit/ at sielfwa Handelsmåhlen derigenom ej skola blifwa uppenbarade; Dernäst förpliktar jag mig/ at hålla en så ricktig Bok och Journal, som uti den 8:de Puncten af denna Ordinantien föreskrifwes/ öfwer alla de kiöpenskaper/ som jag slutandes warder/ af hwad namn de ock wara måge/ så at jag deruti icke inblandar några enskylte angelägenheter/ ej eller uti min enskylte Bok något sådant intförer/ som min i ämbetet slutne Handel kan uppenbara. Jag skal ej eller i någon olaga eller bedrägelig Handel mig bruka låta/ mindre uti mit ämbete swikeligen tiena den ena Parten til fördel med den andras skada. I Factorier eller annan kiöpenskap skal jag föregen Räkning mig icke inblanda/ eller participera i någon Handel och Wahra. Ingen Skieppare skal jag hielpa til bodmerie eller befordra/ ehwem det ock wara må/ wid något Handelsmåhl/ som jag wet wara oförmögen/ så at han icke förmår sin lofwen och tilbudne accord hålla ock fullgiöra. Icke skal jag heller fordra mera i Mäklar courtage, än efter Mäklare-Ordningen af åhr 1720. mig tilstadt och lofwat är. In summa jag skal uti detta mit Mäklare ämbete ställa mig hem:te Förordning til alla sina claululer och delar til noga och hörsamt efterlefnad/ intet utur ackt lemnandes/ som deruti stagat och förordnat är; Så sant mig Gud hielpe til lif och siäl!

Skulle någon understå sig på något sätt öfwerträda denna Förordning/ eller eljest i sin Mäklare Tienst sig oricktig eller oredelig förhålla/ densamma skal/ såsom en menedare/ afstraffas och sin Tienst förlustig wara. Här alle/ som wederbör/ hafwa sig hörsamligen at efterrätta. Til yttermera wißo hafwe Wi detta med egen Hand underskrifwit och med Wårt Kongl. Sigill bekräfta låtit. Gifwit uti Rådcammaren i Stockholm den 6. Julii 1720.

FRIEDRICH.



LiberFörlag
Allmänna Förlaget

ISBN 91-38-06504-5
ISSN 0375-250X