



UNIVERSITY OF GOTHENBURG  
SCHOOL OF BUSINESS, ECONOMICS AND LAW

Juridiska institutionen

Företagsförmedling –  
en laglös men inte rättslös bro från  
ägare till ägare

Mika Tuomisto

Examensarbete 30 hp. inom juristprogrammet

Civilrätt

Vårterminen 2011

Handledare: Professor Christina Ramberg

## Förord

Det finns många personer jag vill tacka som har bidragit till min jur. kand. examen. Ett särskilt tack till,

Christina Ramberg, inte bara för ditt stöd under examensarbetet utan för ditt stöd i övrigt och för din entusiasm för juridiken som har smittat av sig på mig och därigenom ökat mitt intresse för juridiken ytterligare. Din utåtriktade personlighet, din lysande föreläsartalang och din kunskap inom ämnet har väckt en stor respekt hos mig. Christina, du är en pedagog av högsta rang.

Agnes Stenberg och Martin Storsåsen, ni är mina bästa vänner, tack för allt stöd och för att ni stått ut med mig även när jag har varit som allra mest stressad.

Maria Fridefors, tack för att du tog dig tid för korrekturläsning.

För eventuella brister och tillkortakommanden i uppsatsen står jag ensam ansvarig.

Med detta vill jag avsluta, det har varit en lärorik tid men bara början!

Göteborg, 12 april 2011

*Mika Tuomisto*

# Innehållsförteckning

<b>FÖRORD .....</b>	<b>2</b>
<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....</b>	<b>3</b>
<b>1. INLEDNING .....</b>	<b>4</b>
1.1 PROBLEMBAKGRUND .....	4
1.2 SYFTE .....	4
<b>2. RÄTTSKÄLLORNA FÖR FÖRETAGSMÄKLARE .....</b>	<b>5</b>
2.1 LAGSTIFTNING .....	5
2.2 RÄTTSPRAXIS .....	5
2.3 FÖRARBETEN TILL FASTIGHETSMÄKLARLAGEN .....	6
2.4 DOKTRIN .....	7
2.5 PRINCIPSAMLINGAR .....	9
2.6 HANDELSBRUK .....	11
2.7 PRINCIPFRÅGOR I ANSLUTNING TILL FÖRETAGSFÖRMEDLING .....	12
2.8 SAMMANFATTNINGSVIS .....	14
<b>3. SÄRSKILDA PROBLEM VID FÖRETAGSFÖRMEDLING .....</b>	<b>15</b>
3.1 FORMKRAV .....	15
3.2 AVTALSTID OCH ENSAMRÄTT .....	15
3.3 NEUTRALITETSANSVAR .....	16
3.4 AVTALSBRÖTT I FORM AV OBEFOGAD HÄVNING .....	18
3.5 RÅDGIVNING OCH INFORMATION .....	20
3.6 KONTRAKTSSTRIDIG RÅDGIVNING OCH INFORMATION .....	21
3.7 ERSÄTTNING I FORM AV PROVISION .....	25
3.7 REKLAMATION OCH PRESKRIPTION .....	29
<b>KÄLLFÖRTECKNING .....</b>	<b>31</b>
OFFENTLIGT TRYCK .....	31
LITTERATUR M.M. ....	31
REFERERADE WEBSIDOR .....	33
<b>RÄTTSFALL .....</b>	<b>33</b>
NJA .....	33
RH .....	34
ÖVRIGA UNDERRÄTTSAVGÖRANDEN .....	34

# 1. Inledning

## 1.1 Problembakgrund

För att Sverige ska kunna säkra sin välfärd krävs att antalet företag blir fler och att existerande företag kan utvecklas. För att möjliggöra detta krävs ett dynamiskt och utvecklande näringslivsklimat där förutsättningarna för landets företagare kontinuerligt utvecklas. Företag kan utvecklas genom egen utveckling i form av organisk tillväxt, genom fusion eller förvärv av andra företag. Sverige behöver även goda förutsättningar för att överlåta verksamheter vid pensionsavgångar. Enligt Svensk Näringslivs statistik från år 2004 kommer 140 000 företag ställas inför ett ägar- eller generationsskifte de närmaste tio åren.<sup>1</sup>

Inom områden där det är svårt att finna en potentiell avtalspart utvecklas förmedlingstjänster.<sup>2</sup> Företagsförmedling är en sådan tjänst där företagsmäklaren åtar sig att knyta samman säljare och köpare. Företagsmäklare beskriver sig själva med anledning av sin förmedlingsroll som en bro mellan säljar- och köparsidan. Tonvikten i förmedlingsuppdraget ligger således i förstadiet till företagsöverlåtelsen.

Trots att Sveriges ekonomi är beroende av att företagsöverlåtelsens hela led kan ske framgångsrikt, finns ingen lag som behandlar den allt viktigare formen företagsförmedling. Det blir med andra ord upp till de inblandade parterna att själva genom avtal reglera vad som ska gälla dem emellan. Men vad händer när parterna glömt eller avstått att avtala? Denna uppsats behandlar frågan var vägledning kan hämtas då parterna inte har avtalat vad som ska gälla dem emellan. Jag gör således ett försök i att bringa klarhet i vad som utgör dispositiv rätt vid företagsförmedling.

Det finns en lag som behandlar fastighetsförmedling som innehåller civilrättsliga bestämmelser. Både företagsförmedling och fastighetsförmedling är immateriella tjänster där tyngdpunkten ligger i att anskaffa en för uppdragsgivaren lämplig avtalspart och provision utgår huvudsakligen just för detta arbete. De grundläggande likheterna mellan förmedlingstjänsterna är enligt min mening så påtagliga och det är angeläget att närmare undersöka om det kan bli fråga om analog tillämpning av fastighetsmäklarlagen även för företagsmäklare. Det finns även övrig civilrättslig lagstiftning rörande mellanmän som kan vara vägledande.<sup>3</sup>

## 1.2 Syfte

Syftet med uppsatsen är att: (1) Undersöka om liknande principiella överväganden så som de kommer till uttryck i de civilrättsliga bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen och i rättspraxis gör sig gällande för företagsmäklare. (2) I de fall fastighetsmäklarlagen inte lämpar sig för analogier, utreda från vilka lagar och principer vägledning kan hämtas.

---

<sup>1</sup> Anders Ydstedt, *Generation Å som ägarskifte – så planerar familjeföretagen för framtiden*, 2005 s. 6.

<sup>2</sup> Christina Ramberg, *Kontraktstyper*, 2005 s. 135.

<sup>3</sup> Begreppet mellanman syftar till syssloman, fullmäktig, kommissionär, handelsagent, mäklare, speditör, skeppsklarerare. Gällande avgränsningen se vidare Hugo Tiberger & Rolf Dotevall, *Mellanmansrätt*, 1997 s. 14 ff.

## 2. Rättskällorna för företagsmäklare

### 2.1 Lagstiftning

Det finns ingen allmän lag i Sverige som behandlar kommersiella förmedlingstjänster. Det finns dock lagstiftning avseende vissa förmedlingstjänster. Sådan lagstiftning är fastighetsmäklarlagen (1995:400) och lagen (2005:405) om försäkringsförmedling. För andra förmedlingstjänster saknas lagstiftning. Eftersom lagstiftning saknas är man hänvisad till allmänna avtalsrättsliga principer, handelsbruk och analogier från närliggande lagstiftning.<sup>4</sup> Det finns även lagstiftning om andra typer av mellanmän. Av intresse för detta arbete är 18 kap. handelsbalk (1736:1232), lagen (1991:351) om handelsagentur och kommissionslagen (2009:865).

### 2.2 Rättspraxis

Från modern tid finns endast ett rättsfall från Högsta domstolen som anknyter till frågan om liknande principiella överväganden gör sig gällande mellan fastighetsmäklare och företagsmäklare.

Rättsfallet NJA 2010 s. 58 (plenum) behandlar rätten till provision vid förmedling av ett kommanditbolag. Frågan Högsta domstolen hade att ta ställning till var om en företagsmäklare har rätt till provision när bindande köpeavtal slutits men tillträde därefter inte sker. Högsta domstolen ansåg att det sedan länge är en etablerad utgångspunkt, om inte annat avtalats, att fastighetsmäklaren bär avslutanderisken men inte fullgöranderisken. Ett problem i sammanhanget var att förmedlingsobjektet inte var en fastighet utan ett kommanditbolag. Provisionsreglerna i fastighetsmäklarlagen är inte direkt tillämplbara vid denna typ av förmedling, även om kommanditbolagets enda tillgång var en fastighet. Högsta domstolen gjorde ändå samma principiella överväganden och besvarade frågan i analogi med principen.

Underrättsavgöranden har inte samma rättskällestatus som avgöranden från Högsta domstolen. Det kan dock vara intressant att studera hur underrätterna löser rättsfrågor. Flera underrätter som väljer liknande lösningar på områden där prejudikat saknas, kan ha betydelse som argumentationsunderlag.

De avgöranden jag funnit från underrätterna behandlar nästan enbart bevisfrågor. I de undantagsfall underrätterna behandlar rättsfrågor, gäller det företagsmäklarens rätt till provision och det orsakssamband som krävs mellan förmedlingen och det slutliga huvudavtalet.<sup>5</sup> Resonemangen som förs av underrätterna bygger på den princip som kommer till uttryck i 21 § fastighetsmäklarlagen samt de principer som Högsta domstolen slagit fast gällande kausalsambandet mellan förmedling och slutligt huvudavtal.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Christina Ramberg, *Kontraktstyper*, 2005 s. 139.

<sup>5</sup> Borås tingsrätt dom 2005-11-23 mål nr T 2582-03; Hovrätten för Västra Sverige dom 2006-09-28 mål nr T 4845-05; Norrköpings tingsrätt dom 2009-02-26 mål nr T 1923-08.

<sup>6</sup> Se t.ex. NJA 1985 s. 219 och NJA 1997 s. 347.

## 2.3 Förarbeten till fastighetsmäklarlagen

### **Fastighetsförmedlingslag, betänkande av småhusköpkommittén, SOU 1981:102**

I linje med den tillväxt av konsumentskyddande lagstiftning som växte fram på andra områden, föreslog småhusköpkommittén år 1981 en fastighetsförmedlingslag (s. 13). Kommittén ansåg att köp av eget hem avser så stora värden för enskilda att det var motiverat med konsumentskyddande lagstiftning (s. 31). Lagen skulle dessutom gälla vid förmedling av kommersiella fastigheter där parterna är näringsidkare (s. 14).

Kommittén behandlade särskilt frågan om fastighetsförmedling utgör ett särskilt rättsinstitut som kräver särskild civilrättslig reglering. I denna del anförde kommittén:

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 köpekontrakt och inte sällan biträder mäklaren med anvisningar i finansieringsfrågor. Karakteristiskt för fastighetsmäklarverksamheten är vidare att provision är den dominerande ersättningsformen, något som ger upphov till praktiskt betydelsefulla juridiska frågor om förutsättningarna för att en mäklare skall bli provisionsberättigad.<sup>7</sup>

Kombinationen av dessa åtskilda citerade moment bidrog till att kommittén ansåg att fastighetsmäklare är ett särskilt rättsinstitut som kräver särskild civilrättslig reglering (s. 78). Kommittén ansåg även att fastighetsmäklaren skiljer från övriga mäklare såsom börsmäklare och skeppsmäklare (s. 76).

### **Regeringens proposition, 1983/84:16, om fastighetsmäklare**

De civilrättsliga bestämmelserna som småhusköpkommittén föreslog godtogs i stort med vissa tekniska och sakliga ändringar i propositionen (s. 8). I propositionen poängterades att de civilrättsliga bestämmelserna på åtskilliga punkter är en kodifiering av gällande rätt. Fastighetsmäklaren skulle enligt gällande rätt ge parterna i huvudavtalet råd och upplysningar. Vid uppsåtliga eller oaktsamma åsidosättanden av sina förpliktelser kan fastighetsmäklaren bli skadeståndsskyldig gentemot parterna i huvudavtalet. Även ersättningsformen provision var en kodifiering av gällande rätt (s. 1).

---

<sup>7</sup> SOU 1981:102, s 78.

### **Regeringens proposition, 1994/95:14, en ny fastighetsmäklarlag**

Den nuvarande fastighetsmäklarlagen trädde i kraft år 1995. En av de centrala frågorna i lagstiftningsarbetet var fastighetsmäklarens ställning som opartisk mellanman (s. 14). Principen att fastighetsmäklaren ska vara opartisk går långt bak i tiden. Lagstiftaren ville dock tydliggöra detta i den nya lagstiftningen (s. 76). Fastighetsmäklaren behöver enligt förarbetena inte vara neutral i rent affärsmässiga hänseenden, t.ex. rörande priset (s. 41 f). Ifall en fastighetsmäklare agerar som ombud bryter han mot neutralitetsprincipen och kan bli skadeståndsskyldig (s. 50). 1995 års fastighetsmäklarlag fick även tre nya civilrättsliga bestämmelser (s. 64).<sup>8</sup>

### **Regeringens proposition, 2010/11:15, ny fastighetsmäklarlag**

Den 1 juli år 2011 förväntas en ny fastighetsmäklarlag träda ikraft. Återigen är det dags att förtydliga fastighetsmäklarens roll som opartisk mellanman (s. 1). I övrigt anser Regeringen att det inte finns anledning att ändra lagens grundläggande innehåll (s. 19). Den nya lagen bygger därmed vidare på 1984 års och 1995 års fastighetsmäklarlag (s. 43 f). Lagen innehåller dock nya civilrättsliga bestämmelser gällande bl.a. reklamation och preskription (s. 63 f).

En särskild fråga som uppmärksammades under lagstiftningsarbetet var förmedling av fastigheter som en del av en företagsöverlåtelse. Lagutskottet har tidigare uppmärksammat att den nuvarande ordningen inte är rimlig, eftersom det idag vid en inkråmsöverlåtelse krävs att en fastighetsmäklare jämte en företagsmäklare anlitas. Regeringen klagör på denna punkt att det vid inkråmsöverlåtelser där fastigheten utgör den värdemässigt största tillgången krävs att fastighetsmäklare anlitas. Från huvudregeln finns dock undantag då en advokat förmedlar inkråmsöverlåtelsen, eftersom advokater är undantagna från registreringsplikten gällande yrkesmässig fastighetsförmedling (s. 21)

I författningskommentaren till 1 § går att utläsa att lagens civilrättsliga bestämmelser kan vara analogiskt tillämpliga vid förmedling av andra objekt än dem som direkt omfattas av lagen (s. 45). Sannolikt avses att de civilrättsliga bestämmelserna kan gälla när registrerade fastighetsmäklare eller icke registrerade fastighetsmäklare förmedlar andra objekt.<sup>9</sup> Vilka objekt det rör sig om lämnas åt rättstillämpningen att avgöra, jag håller det dock inte för osannolikt att en fastighetsmäklare som förmedlar ett bolag omfattas av lagen analogt.

## **2.4 Doktrin**

Svensk doktrin rörande förmedlingsavtal är inte särskilt omfattande. Av det lilla som är skrivet kan konstateras att det råder osäkerhet om rättsläget. Nedan följer ett urval av det som är skrivet.

---

<sup>8</sup> 11 §, 14 § och 15 §.

<sup>9</sup> Jfr. NJA 2000 s. 629.

### **Martin Fehr, *Mäklarens rättsliga ställning*, SvJT 1925 s. 89-106**

Martin Fehrs uppsats har varit normbildande inom mäklarområdet. Han hävdade redan år 1925 att mäklaren utgör ett särskilt rättsinstitut.

Fehr ansåg att mäklarens viktigaste uppgift är att sammanföra parterna och att bistå med råd och upplysningar. Att mäklaren endast förmedlar en namnuppgift som sedermera leder till ett avtal är enligt Fehr tillräckligt för att mäklaren ska erhålla provision (s. 89). I det fall mäklaren biträder vid förhandlingar mellan parterna och utger sig för att vara mäklare, ikläder han sig skyldigheter gentemot båda parterna. Han får inte genom oriktiga eller missvisande uppgifter gynna den ena parten på den andres bekostnad. I det fall en mäklare inte är objektiv har han att upplysa om att han agerar som ombud för sin uppdragsgivare (s. 92).

Gällande rådgivning och upplysning ansåg Fehr att mäklaren har skyldighet att lämna uppgifter som är av vikt för huvudavtalets tillkomst. Han ska även vidarebefordra uppgifter som han har kännedom om och som kan ha betydelse för huvudavtalet, däremot har mäklaren ingen undersökningsplikt. I det fall en mäklare lämnar felaktiga upplysningar eller förtiger om uppgifter som är av vikt för huvudavtalet, kan han bli skadeståndsskyldig.

Det krävs av mäklaren att han har sakkunskap inom sitt område och vid en culpa-bedömning utgår man från normen som antas gälla inom branschen (s. 93 f).

Fehr diskuterade vidare mäklarens rätt till provision (s. 100 ff). När avtal om storleken på provision saknas ansåg Fehr att ledning ska hämtas från handelsbruk eller köplagens regel om skäligt pris (s. 105 f).

### **Hugo Tiberg & Rolf Dotevall, *Mellanmansrätt*, 1997**

Hugo Tiberg och Rolf Dotevall skriver att en mellanman som har i uppdrag av en huvudman att förmedla en viss affärstransaktion är att beteckna som mäklare. Författarna anser att mäklarens uppgift är att sammanföra parter som är intresserade av att ingå avtal med varandra och biträda i förhandlingar dem emellan (s. 19). I förhandlingarna ska mäklaren sammanjämka parternas viljor, vid detta medlande får han inte avslöja vad han vet om parternas inställning (s. 20). Jag tolkar detta som att författarna här syftar till mäklarens neutrala roll. Hade mäklaren haft en lojalitetsplikt endast gentemot uppdragsgivaren, så hade han som utgångspunkt agerat illojalt om han inte avslöjade allt som kan vara till nytta för uppdragsgivaren i förhandlingarna.<sup>10</sup>

Tiberg och Dotevall anför att sammanförandet berättigar mäklaren till provision under förutsättning att ett huvudavtal kommer till stånd mellan parterna. Det faktum att mäklaren deltar under förhandlingarna beror enligt författarna på att hans rätt till provi-

---

<sup>10</sup> Se t.ex. regelverk för medlare, *regler för Stockholms Handelskammars Medlingsinstitut*, där det stadgas att *Medlarens uppdrag består i att som opartisk och oberoende person verka för att parterna finner en lösning*.



sion är beroende av att huvudavtal kommer till stånd. Han är således med under förhandlingarna för att se till att parterna kommer överens i eget intresse (s. 141).

### **Christina Ramberg, *Kontraktstyper*, 2005**

Christina Ramberg skriver i sin bok att förmedlaren har förpliktelser gentemot båda parterna i huvudavtalet. Ansvar gentemot uppdragsgivaren bygger på ett kontraktuellt förhållande medan ansvar för den andra parten i huvudavtalet bygger på ett kvasikontraktuellt förhållande. Enligt Ramberg ska förmedlaren agera neutralt mot parterna. För fastighetsmäklare framgår neutralitetsansvaret uttryckligen i fastighetsmäklarlagen.<sup>11</sup> Även om uttryckligt lagstöd saknas, anser Ramberg att det kan röra sig om en allmän princip att förmedlare bär ett neutralitetsansvar (s. 140). Däremot är kraven på neutralitet lägre när parterna är kommersiella aktörer med erfarenhet inom den aktuella branschen (s. 141).

Ramberg anför att innehållet i en förmedlingsprestation får bedömas med hjälp av handelsbruk och uttryckliga avtalsbestämmelser (s. 142).

Vidare anser Ramberg att förmedlaren har ett visst ansvar för de uppgifter han lämnar till parterna. När förmedlaren misstänker att en uppgift som han vidarebefordrar är oriktig har han antagligen en plikt att kontrollera uppgiften eller i vart fall informera om sin misstanke. I det fall förmedlaren medvetet lämnar felaktiga uppgifter agerar han svekfullt och kan bli ansvarig. Om jag förstår Ramberg rätt, anser hon att förmedlaren även ansvarar i det fall då han p.g.a. sin sakkunskap borde misstänkt att det rör sig om en felaktig uppgift och därmed borde ha upplyst om detta. Ramberg anför vidare att ansvaret är högre för egenproducerade uppgifter till skillnad från uppgifter som förmedlaren endast vidarebefordrar mellan parterna (s. 143).

Ansvar för förmedlaren är ett sedvanligt culpaansvar såtillvida han inte lämnat en garanti och därmed ansvarar strikt. Culpabedömningen utgår från normen som antas gälla inom den aktuella branschen (s. 144).

## **2.5 Principsamlingar**

I dagsläget finns tre internationella principsamlingar och en svensk principsamling. Dessa är *UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts* (UNIDROIT), *Principles of European Contract Law* (PECL), *Draft Common Frame of Reference* (DCFR) och *Avtalslagen 2010*. Nedan följer en kort presentation av samlingarna.

UNIDROIT publicerades år 2004 och fungerar som allmänna principer för avtal. Regelverket ska kunna tillämpas i hela världen oavsett lagstiftningstradition.<sup>12</sup> Produkten är framställd av en arbetsgrupp bestående av advokater, skiljemän och akademiker från hela

---

<sup>11</sup> Även för försäkringsmäklare fanns tidigare ett uttryckligt lagstöd härom. Efter att en ny lag trädde ikraft år 2005 togs kravet på oberoende bort se prop. 2004/05:133, s. 30 ff. Det nya lagen om försäkringsförmedling gäller numera både försäkringsombud och försäkringsmäklare.

<sup>12</sup> UNIDROIT *Principles of International Commercial Contracts 2004*, Introduction to the 1994 Edition, s. xv.

världen och antas ha en hög kvalitet.<sup>13</sup> Samlingen ska bl.a. kunna tillämpas vid utfyllnad och tolkning av avtal.<sup>14</sup>

PECL del I och del II publicerades år 1999 och del III år 2002. Principsamlingen är framställd av Lando-kommissionen på initiativ av professor Ole Lando.<sup>15</sup> Samlingen är huvudsakligen utformad för att tillämpas inom Europeiska Unionen. PECL är tänkt att utgöra allmänna principer för avtal inom Unionen. Samlingen har liknande funktion som UNIDROIT och kan tillämpas då övriga rättskällor inte ger ledning.<sup>16</sup>

DCFR publicerades i sin senaste version år 2009. Principsamlingen har framarbetats av the Study Group on a European Civil Code och the Research Group on Existing EC Private Law.<sup>17</sup> För Sveriges del har flertal namnkunniga professorer deltagit i arbetet.<sup>18</sup>

DCFR har tre uttalade syften. För det första ska den utgöra en modellag och eventuellt i framtiden vara grund för en politisk Common Frame of Reference. För det andra är texten akademisk och ska ses som rättsvetenskap och därmed kunna fungera i utbildningssyfte kring privaträtt inom Europeiska Unionen. Till sist ska samlingen fungera som inspirationskälla för en harmonisering och icke bindande europeisering av privaträtten.<sup>19</sup> DCFR förhåller sig till PECL på så vis att PECL innehåller delar som var värda att behålla i DCFR, dessa delar har dock förtydligats eller utvecklats.<sup>20</sup>

Avtalslagen 2010 publicerades under hösten år 2010 av Christina Ramberg. Strukturen bygger på samma princip som de tidigare nämnda principsamlingarna. Den svenska samlingen har sin grund i lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsområdet, i de delar lagen inte är obsolet eller har förändrats genom prejudikat. De frågor som inte regleras i 1915 års avtalslag bygger 2010 års avtalslag på allmänna avtalsrättsliga principer så som de kommit till uttryck i prejudikat från Högsta domstolen, speciallagar och svensk doktrin.<sup>21</sup>

---

<sup>13</sup> UNIDROIT *Principles of International Commercial Contracts 2004*, Introduction to the 1994 Edition, s. xiv.

<sup>14</sup> UNIDROIT *Principles of International Commercial Contracts 2004*, Preamble s. 1.

<sup>15</sup> *Principles of European Contract Law 1999*, 1. The Need for Uniform Rules, s. xxi.

<sup>16</sup> *Principles of European Contract Law 1999*, artikel 1:101 punkterna (2)-(4).

<sup>17</sup> *Draft Common Frame of Reference 2009*, General, s. 3.

<sup>18</sup> För vidare studier kring arbetet med DCFR se Christina Ramberg, *Mot en gemensam europeisk civillagstiftning*, SvJT 2004 s. 459-474.

<sup>19</sup> *Draft Common Frame of Reference 2009*, The Purpose of DCFR, s. 7-9.

<sup>20</sup> *Draft Common Frame of Reference 2009*, How the DCFR relates to PECL, the SGECC PEL series, The Acquis and the Insurance Contract Group series, s. 30-ff.

<sup>21</sup> [www.avtalslagen2010.se](http://www.avtalslagen2010.se) 2010-12-28; Christina Ramberg, *Avtalslagen 2010 - kurrögömma leken är över*, Dagens juridik 2010-11-01; Christina Ramberg, *En ny avtalslag*, SvJT 2011 s. 32-56.

## Principsamlingarnas rättskällestatus

Det råder skilda meningar om dessa principsamlingars rättskällestatus.<sup>22</sup> Det kan därför vara på sin plats att klargöra mitt ställningstagande. Utgångspunkten i detta arbete är att principsamlingarna är rättskällor som kan inordnas under kategorin ”doktrin”.<sup>23</sup>

En rättskälla är ett underlag som utgör rättsligt stöd för påståendet om vad som är gällande rätt (*de lege lata*). Doktrin är rättsvetenskapsmännens samlade skrifter. En rättsvetenskapsman har bl.a. till uppgift att systematisera och sammanfatta gällande rätt. Doktrinen kan även fungera som utfyllnad när lagstiftning, rättspraxis eller förarbeten inte ger ledning. En rättsvetenskapsmans skrifter är inte bindande utan endast vägledande. Principsamlingarna fyller i detta arbete en funktion som ”gap fillers” till de oreglerade frågorna i svensk rätt.<sup>24</sup> Högsta domstolen har i flera avgöranden refererat till de internationella principsamlingarna, trots att ingen internationell dimension varit aktuell.<sup>25</sup> Detta utvisar att Högsta domstolen anser att produkterna är av god kvalité och av relevans för svensk rätt.

## 2.6 Handelsbruk

Eftersom det saknas direkt tillämplig lag gällande företagsförmedling finns förutsättningar för att låta handelsbruk utgöra ett stöd. Handelsbruk och annan sedvänja betraktas som en rättskälla på handelsrättens område. Förutsättningen för att handelsbruk ska få betydelse är att den är tillräckligt utbredd och har tillräcklig stadga. Det är ofta svårt att fastställa handelsbruk och uttala sig om dess utbredning. Viss ledning kan hämtas från standardavtal på området i det fall sådana förekommer.<sup>26</sup> Utformningen av avtal gällande företagsförmedling torde vara så individuellt utformade att man inte kan tala om något etablerat handelsbruk.

Upplysningar om handelsbruk och annan sedvänja (*responsa*) kunde tidigare inhämtas från responsanämnden vid handelskamrarna. Responsanämnden har sedan 1 januari år 2010 upphört med sin verksamhet p.g.a. att tillströmningen av ärenden varit obefintlig under senare år. Mäklarbranschen har dessförinnan inte varit föremål för yttrande från nämnden.<sup>27</sup>

Upplysningar kring handelsbruk och annan sedvänja kan även inhämtas genom yttrande från branschorganisationer eller andra sakkunniga organ. Högsta domstolen inhämtar inte allt för sällan yttranden i syfte att tillföra beslutsunderlaget information om kommersiell praxis för att bilda sig en uppfattning hur berörda kretsar uppfattar rättslä-

---

<sup>22</sup> Se t.ex. Märten Schultz, *Europeiska civilrättsprinciper*, FJFT 6/2009 s. 762-793; Svante O Johansson, *Ny Praxis beträffande uppsägning vid återförsäljningsavtal på obestämd tid*, Info Torg 2009-11-20; Christian Dahlman, *”Avtalslagen 2010” är ingen rättskälla*, Dagens juridik 2010-11-15.

<sup>23</sup> Se Ulf Bernitz, *Standardavtalsrätt*, 2008 s. 46 f.

<sup>24</sup> Christina Ramberg, *Mot en gemensam europeisk civillagstiftning*, SvJT 2004 s. 473.

<sup>25</sup> NJA 2000 s. 747; NJA 2006 s. 638; NJA 2008 s. 733; NJA 2009 s. 672.

<sup>26</sup> Jan Ramberg & Christina Ramberg, *Allmän avtalsrätt*, 2010 s. 28 f.

<sup>27</sup> Biträdande generalsekreterare, Linn Bergman, Stockholms Handelskammare.

get.<sup>28</sup> Den branschorganisation som jag funnit gällande företagsmäklare är Sverige Företagsmäklares Riksförbund.<sup>29</sup> Jag har sökt representanter i styrelsen för att undersöka om organisationen har nedtecknade riktlinjer för hur deras medlemmar ska agera vid företagsförmedling, mina frågor har blivit obesvarade. Det kan i detta sammanhang poängteras att yrkesetiska regler kan ha betydelse då man ska avgöra om en uppdragstagare agerat oäktsamt.<sup>30</sup>

Vid sökningar genom bolagsregister har jag funnit 104 bolag som uppger sig vara aktiva inom företagsförmedling.<sup>31</sup> Jag har därefter studerat vad dessa bolag via sina webbsidor ger uttryck för att åta sig att utföra under ett förmedlingsuppdrag. Mina fynd kan eventuellt ge uttryck för branschpraxis inom företagsförmedling.

Många av sökningarna leder till de större aktörerna inom företagsförmedling, vilket talar för att den enskilda företagsmaklaren antingen är delägare i ett större företag genom ett eget bolag eller är franchisetagare.

Sammantaget visade min undersökning att företagsmaklaren åtar sig att: (1) Värdera företaget, (2) nå kvalificerade köpare eller säljare genom annonsering och kontaktnät, (3) skapa prospekt med information som är av intresse för köpare av företag, (4) bistå med rådgivning, (5) bistå vid förhandlingar och utforma avtal.

En intressant iakttagelse är att många företagsmäklare även förmedlar kommersiella fastigheter. Om dessa företagsmäklare är registrerade fastighetsmäklare framgår inte av mina fynd.<sup>32</sup>

## 2.7 Principfrågor i anslutning till företagsförmedling

### Närliggande rättsområden

Försäkringsförmedlingslagen omfattar förmedlare och ombud som yrkesmässigt mot ersättning presenterar och föreslår försäkringsavtal eller utför annat förberedande arbete innan försäkringsavtalets ingående. Lagen skiljer sig från den tidigare lagstiftningen eftersom den inte längre innehåller ett krav på oberoende.<sup>33</sup>

18 kap. handelsbalken är ålderdomlig och svårtolkad. Även om lagen i alla avseenden inte är obsolet har lagens betydelse minskat p.g.a. senare tillkommen lagstiftning så som t.ex. fastighetsmäklarlagen. Allmänt definieras sysslomannen den som erhållit uppdrag att rättshandla för huvudmannens räkning vilket normalt skiljer sig från företagsmäklares uppgift.<sup>34</sup>

<sup>28</sup> Ulf Bernitz, *Standardavtalsrätt*, 2008 s. 40 ff.

<sup>29</sup> [www.foretagsmaklarforbundet.se](http://www.foretagsmaklarforbundet.se) 2011-01-28.

<sup>30</sup> Se Jan Elfström, *Rådgivarens professionsansvar*, 2003 s. 11; DCFR IV.C. – 2:105 (3).

<sup>31</sup> Datasökningen har skett genom Retriever bolagsfakta på sökordet företagsförmedling och företagsmäklare 2011-01-14. Många av bolagen har såvitt jag kunnat finna inga webbsidor.

<sup>32</sup> Se NJA 2000 s. 629.

<sup>33</sup> Prop. 2004/05:133, s. 30 ff.

<sup>34</sup> Hugo Tiberg & Rolf Dotevall, *Mellanmansrätt*, 1997 s. 26.

Handelsagentlagen behandlar handelsagenten som agerar i huvudmannens namn och förmedlar anbud från tredjeman. Agenten är normalt knuten till huvudmannen genom varaktigt avtal vilket skiljer sig från företagsmäklaren som arbetar med uppdrag av tillfällighetskaraktär.<sup>35</sup>

Kommissionslagen omfattar kommissionären som handlar i eget namn för huvudmannens (kommittentens) räkning vilket skiljer sig från företagsmäklaren. Både kommissionslagen och handelsagentlagen ställer upp krav på ett varaktigt avtalsförhållande.<sup>36</sup>

Det anförda talar för att vägledning istället ska hämtas från andra typer av mellanmän. Därmed inte sagt att enskilda bestämmelser eller principer från angivna lagar inte kan vara tillämpliga vid företagsförmedling, det finns nämligen bestämmelser i lagarna som ger uttryck för allmänna principer inom förmögenhetsrätten.

### Fastighetsmäklarlagen

Fastighetsmäklarlagen innehåller bestämmelser som är dispositiva i såväl kommersiella som konsumentförhållanden.<sup>37</sup> Den innehåller även bestämmelser som endast gör sig gällande i konsumentförhållanden.<sup>38</sup> Slutligen innehåller lagen bestämmelser som är dispositiva i kommersiella förhållanden men tvingande i konsumentförhållanden.<sup>39</sup> Avgränsningen mellan konsument och näringsidkare sker på samma sätt som övrig konsumentlagstiftning.<sup>40</sup> Syftet med förvärvet är avgörande genom ett huvudsaklighetsrekvisit, vilket innebär att en part som köper eller säljer en fastighet huvudsakligen för enskilt bruk är konsument.

Vad den bakomliggande förklaringen till att införa civilrättsliga bestämmelser som har dispositiv verkan i kommersiella förhållanden framgår inte uttryckligen av förarbetena. Enligt min mening måste införandet ses mot bakgrund av att bestämmelserna till stor del är en kodifiering av gällande rätt. Lagstiftaren ville således klargöra och skapa ordning även i kommersiella förhållanden genom att lagstadga rätten.<sup>41</sup> Det är inte ovanligt att lagstiftaren inför dispositiva civilrättsliga regler som en tjänst för avtalsparterna. Funktionen är då att klargöra rättsläget i det fall parterna glömt eller avstått från att förse avtalet med uttryckliga villkor.<sup>42</sup>

---

<sup>35</sup> Hugo Tiberg & Rolf Dotevall, *Mellanmansrätt*, 1997 s. 18.

<sup>36</sup> Hugo Tiberg & Rolf Dotevall, *Mellanmansrätt*, 1997 s. 18.

<sup>37</sup> 12 § andra stycket, 19 § andra meningen och 21 § första stycket.

<sup>38</sup> 18 § som hänvisar till 17 §.

<sup>39</sup> Övriga civilrättsliga bestämmelser i lagen i den mån de kan vara föremål för avtal.

<sup>40</sup> Se prop. 1989/90:89 s. 59; Johnny Herre, *Konsumentköplagen*, 1999 s. 66 ff.

<sup>41</sup> Se Åke Frändberg, *Om analog användning av rättsnormer*, 1973 s. 128 gällande syftet att nå önskvärda samhällstillstånd.

<sup>42</sup> Jan Ramberg & Christina Ramberg, *Allmän avtalsrätt*, 2010 s. 34.

## Konsekvens i rättssystemet

Enligt min mening ska man, om möjligt, undvika att i onödan skapa olika regelsystem för principiellt lika företeelser. Det rationella är därför att använda befintliga lösningar i situationer som är oreglerade i lagstiftning. Genom att använda sig av befintliga lösningar skapar man inte i onödan ett svåröverskådligt rättssystem. Det kan därför vara lämpligare att analogisera från närliggande lagstiftning och principer. Förutom konsekvens och överskådlighet skapar analogin en garanti mot godtycklighet och säkrar därigenom också förutsägbarheten.<sup>43</sup>

## Grundläggande likheter mellan fastighetsmäklare och företagsmäklare

Som jag tidigare konstaterat är de civilrättsliga bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen på åtskilliga punkter en kodifiering av gällande rätt inom mäklarområdet.<sup>44</sup> I den rättspraxis som Högsta domstolen bildade innan införandet av fastighetsmäklarlagen fann domstolen det inte motiverat att skilja på fastighetsförmedling och företagsförmedling.<sup>45</sup> Inte heller i doktrin ansåg man en åtskillnad motiverad.<sup>46</sup> Småhusköpkommittén däremot ansåg att sambandet mellan fastighetsmäklare och andra slag av mäklare är svagt. Vari bärkraften för detta påstående ligger framgår inte av förarbetet. Kommittén konstaterade samtidigt att varken tysk rätt eller den juridiska doktrinen som kommittén studerade fann en åtskillnad motiverad.<sup>47</sup> Enligt min mening finns det grundläggande gemensamma drag oavsett mäklarkategori och det är av denna anledning mäklaren bildar ett särskilt rättsinstitut. De gemensamma grunderna är särskilt påtagliga mellan fastighetsmäklare och företagsmäklare.

## 2.8 Sammanfattningsvis

Fastighetsmäklarlagens civilrättsliga bestämmelser bygger på tidigare generell okodifierad rätt inom mäklarområdet, vilket starkt talar för att bestämmelserna kan tillämpas analogiskt på företagsmäklare. De grundläggande gemensamma dragen i de båda uppdragen är lika, vilket talar för att man inte i onödan ska skapa olika regelsystem för lika företeelser. Det faktum att många företagsmäklare förmedlar kommersiella fastigheter talar också starkt för att tillämpa principerna i fastighetsmäklarlagen. Lagen är visserligen inte skriven för förmedling av företag, precis som köplagen inte är skriven för företagsöverlåtelser, men kan vara det enda man har att tillgå för att uppnå konsekvens i rättssystemet.

---

<sup>43</sup> Se Jan Hellner, *Metodproblem i rättsvetenskapen*, 2001 s. 203 f.

<sup>44</sup> Prop. 1983/84:16, s. 1.

<sup>45</sup> Se t.ex. NJA 1930 s. 131; NJA 1936 s. 168; NJA 1939 s. 575; NJA 1946 not. A 67; NJA 1954 not. A 22; NJA 1957 s. 357.

<sup>46</sup> Se t.ex. Martin Fehr, *Mäklarens rättsliga ställning*, SvJT 1925 s. 89-110; Sjur Braekhus, *Meglerens rettsilige stillning*, 1946.

<sup>47</sup> SOU 1981:102, s. 76.

## 3. Särskilda problem vid företagsförmedling

### 3.1 Formkrav

Formlöshet är huvudregeln i svensk rätt vid ingående av avtal. Det räcker att avtalsparterna har en överensstämmande vilja och ger uttryck för detta för att ett avtal ska komma till stånd.<sup>48</sup> För vissa typer av avtal finns lagstadgat krav på skriftlig form. I 11 § fastighetsmäklarlagen finns ett lagstadgat krav på skriftlighet, bestämmelsen är precis som övriga civilrättsliga bestämmelser i lagen dispositiv i kommersiella förhållanden. Avvikelse från skriftkravet i kommersiella förhållanden kan ske skriftligt, muntligt eller genom konkludent handlande.<sup>49</sup>

Avtal för företagsförmedling följer huvudregeln i svensk rätt d.v.s. inget skriftkrav. Det är givetvis önskvärt utifrån bevishänseende att parterna i ett förmedlingsavtal avtalar skriftligt. Det ligger dessutom i företagsmäklarens intresse att upprätta förmedlingsavtalet skriftligt eftersom han bär bevisbördan för avtalets ingående och avtalsvillkoren.<sup>50</sup>

Uppdragsgivaren har en reklamationsplikt i det fall företagsmäklaren tillsänder skriftliga avtalsvillkor efter avtalsslut och uppdragsgivaren har invändningar mot villkoren.<sup>51</sup>

### 3.2 Avtalstid och ensamrätt

Om parterna i förmedlingsavtalet inte avtalar om tiden för förmedlingen, antas avtalet löpa tillsvidare. Förmedlingsavtal är ett förtroendeavtal och uppsägningen för ett tillsvidareavtal är därför mycket kort.<sup>52</sup> Enligt standardavtal inom fastighetsmäklarbranschen är den ömsesidiga uppsägningstiden tio dagar.<sup>53</sup>

Ett förmedlingsavtal som löper på bestämt tid upphör att gälla då tiden för avtalet löper ut. Avtalet kan dock förlängas och övergår i regel till att löpa tillsvidare, om parterna i förmedlingsavtalet inte ger uttryck för annat.

Ett ensamrättsavtal innebär att företagsmäklaren är provisionsberättigad om objektet överläts under ensamrättstiden. Detta gäller oavsett om överlåtelsen sker som en följd av företagsmäklarens verksamhet eller inte. Principen kommer till uttryck i 21 § 3 stycket fastighetsmäklarlagen, 11 § 2 stycket kommissionslagen och 9 § punkten 3 handelsagenturlagen.

Att företagsmäklaren avtalar med uppdragsgivaren om tidsbegränsad ensamrättsförsäljning är vanligt. Det är också vanligt med automatiska förlängningsklausuler av ensam-

<sup>48</sup> Se bl.a. UNIDROIT Art. 1.2 och Art. 2.1.2; PECL Art. 2:101; DCFR II. – 1:106 (1) och II. – 4:101; Avtalslagen 2010 § 1.4 (1).

<sup>49</sup> Magnus Melin, *Fastighetsmäklarlagen – en kommentar*, 2007 s. 117.

<sup>50</sup> NJA 2001 s. 177 och NJA 2005 s. 205.

<sup>51</sup> Se NJA 1930 s. 131 och NJA 1980 s. 46 jfr. dock NJA 1970 s. 478. Se även UNIDROIT Art. 2.2.12; PECL Art. 2:210; DCFR II. – 4:210.

<sup>52</sup> Se Christina Ramberg, *Kontraktstyper*, 2005 s. 145; Jan Hellner m.fl. *Speciell avtalsrätt II kontraktetsrätt*, häfte 1 2005 s. 215 ff.

<sup>53</sup> Magnus Melin, *Fastighetsmäklarlagen – en kommentar*, 2007 s. 120.

rätten i det fall uppsägning inte sker. Gällande fastighetsmäklare förbjuder 11 § 2 stycket fastighetsmäklarlagen avtal om längre ensamrätt än tre månader åt gången. Det föreligger även ett förbud mot automatiska förlängningsklausuler.<sup>54</sup> Den bakomliggande förklaringen till tidsbegränsningen av ensamrättsklausulen i fastighetsmäklarlagen är enligt propositionen en avvägning mellan uppdragsgivarens och fastighetsmäklarens intresse. Uppdragsgivarens intresse att inte vara bunden allt för länge av att eventuellt behöva utge provision, vägdes mot att fastighetsmäklarens arbetsinsats skulle vara skyddad från konkurrens.<sup>55</sup>

Enligt min mening föreligger inga hinder att avtala om längre ensamrättsklausuler än tre månader eller automatiska förlängningsklausuler vid företagsförmedling. Ändamålsöverbäggandena för tidsbegränsningen i fastighetsmäklarlagen gör sig inte gällande för företagsmäklare. Vid företagsförmedling finns ingen konsument att ta hänsyn till och en näringsidkare förutsätts förstå konsekvensen av en lång ensamrättsklausul. Dessutom tar en företagsöverlåtelse i regel längre tid än en fastighetsöverlåtelse, vilket talar för att en betydligt längre ensamrättsklausul ska accepteras.

Min bedömning är att längden av ensamrättsklausulen är beroende av avtalsvillkoren i övrigt och att Högsta domstolen, om saken kom inför dess prövning, skulle göra en allsidig bedömning. Det är trots detta möjligt att uttala sig generellt om längden för skäliga ensamrättsklausuler.

I de underrättsavgöranden jag funnit har det varit vanligt med sex månaders ensamrätt med tre månaders automatisk förlängning om skriftlig uppsägning inte sker. Det har i dessa mål inte gjorts gällande att klausulen är oskälig, frågan har därför inte prövats. Min bedömning är att någon framgång inte hade nåtts med en sådan invändning.<sup>56</sup>

Enligt min mening är det troligt att Högsta domstolen, om saken kom inför dess prövning, skulle acceptera ensamrättsklausuler upp till två år. Vägledning för skälighetsbedömning gällande längden för en ensamrättsklausul ska enligt min mening hämtas från 48 § kommissionslagen.<sup>57</sup> Bestämmelsen behandlar konkurrensklausuler och stadgar en maxtid på två år. En ensamrättsklausul har till syfte att skydda företagsmäklaren från konkurrens. Det är därför högst troligt att Högsta domstolen skulle hämta ledning från bestämmelsen vid en skälighetsbedömning av längden för en ensamrättsklausul. Det är viktigt att vid skälighetsbedömning ha i bakgrunden att ett förmedlingsavtal är ett förtroendeavtal där väsentlighetskravet vid avtalsbrott är sänkt. Skulle företagsmäklaren missköta sitt uppdrag kan uppdragsgivaren genom befogad hävning komma ur ensamrätten (säkerhetsventil). Det kan även bli tal om nedsättning av företagsmäklarens provision

---

<sup>54</sup> Prop. 1983/84:16, s. 75.

<sup>55</sup> Prop. 1983/84:16, s. 22.

<sup>56</sup> Se NJA 1946 not A 67 målet behandlade förmedling av en hotellrörelse. Parterna i förmedlingsavtalet hade tagit in en ensamrättsklausul med sex månader uppsägningstid i avtalet. Högsta domstolen hade inga invändningar mot klausulen som sådan.

<sup>57</sup> Se Christina Ramberg, *Nya avtalsrättsliga regler*, LexNova Expertkommentar 2009 där författaren anför att längden av en konkurrensklausul antagligen är analogt tillämplig på andra avtal.



enligt 23 § fastighetsmäklarlagen.<sup>58</sup> I praktiken kommer uppdragsgivaren vid missnöje sannolikt söka en annan företagsmäklare för att sedan bestrida provisionsanspråket från den första företagsmäklaren. Har den första företagsmäklaren misskött sitt uppdrag genom t.ex. inte vidta några förmedlingsåtgärder kommer en domstol sannolikt jämka provisionen till noll alternativt anse att förmedlingsavtalet är hävt p.g.a. väsentligt avtalsbrott. Det finns sammantaget inga bärande skäl för att begränsa ensamrätten vid företagsförmedling till korta tidsperioder. Därför kommer ensamrättsklausuler upp till två år att accepteras enligt 48 § kommissionslagen.

### 3.3 Neutralitetsansvar

Enligt 12 § 1 stycket fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillvarata både säljarens och köparens intresse. När det gäller de rent affärsrättsliga övervägandena så som t.ex. prisfrågan ska fastighetsmäklaren inte vara neutral utan står då sin uppdragsgivare närmast. Neutralitetsplikten är kontroversiell och har skapat debatt inom rättsvetenskapen.<sup>59</sup>

För försäkringsmäklare fanns tidigare en neutralitetsplikt i 14 § lag (1989:508) om försäkringsmäklare. En traditionell försäkringsmäklare har tidigare varit en fysisk eller juridisk person som förmedlat försäkringar till blivande försäkringstagare och som har intagit en fristående ställning (oberoende krav) gentemot försäkringsbolaget.<sup>60</sup> Efter att försäkringsmäklarlagen ersattes med den nya lagen om försäkringsförmedling år 2005, togs kravet på neutralitetsplikt bort. En försäkringsförmedlare kan numera ha såväl försäkringsgivare som försäkringstagare som uppdragsgivare.<sup>61</sup> I propositionen framgår att det tidigare kravet på neutralitet var svårt att upprätthålla i praktiken.<sup>62</sup>

Ser man till kommissionären och handelsagenten och deras relation till sin huvudman har dessa mellanmän en långtgående lojalitetsplikt endast gentemot uppdragsgivaren. Varken kommissionären eller handelsagenten har en neutralitetsplikt och behöver därmed inte tillvarata uppdragsgivarens motparts intressen.

Förmedlares neutralitetsansvar varierar beroende på vilken typ av förmedlingsuppdrag det rör sig om.<sup>63</sup> När parterna är kommersiella aktörer, så som vid företagsförmedling, kan det enligt min mening inte krävas att företagsmäklaren ska vara neutral. Fastighetsmäklarens neutralitetsansvar är enligt min bedömning påkallat utifrån konsumenthänsyn, ett skäl som inte gör sig gällande vid företagsförmedling. Magnus Melin anför att fastighetsmäklarens neutralitetsansvar i praktiken innebär att han ska ställa sin sakkunskap till förfogande för motparten i huvudavtalet.<sup>64</sup> Vid företagsförmedling har inte företagsmäklaren någon sådan förpliktelse. Företagsmäklaren kan enligt min bedömning inte upp-

---

<sup>58</sup> Se NJA 1948 s. 163 I där ensamrätten var utan tidsbegränsning. Mäklaren vidtog inga förmedlingsåtgärder, provisionen jämkades till noll.

<sup>59</sup> Se t.ex. Magnus Melin, *Fastighetsmäklarlagen – en kommentar*, 2007 s. 152 ff med därtill gjorda hänvisningar.

<sup>60</sup> Susanne Sundberg m.fl., *Lagen om försäkringsförmedling – en kommentar*, 2007 s. 18 f.

<sup>61</sup> Prop. 2004/05:133, s. 30 och s. 42.

<sup>62</sup> Prop. 2004/05:133, s. 43.

<sup>63</sup> Christina Ramberg, *Kontraktstyper*, 2005 s. 140.

<sup>64</sup> Magnus Melin, *Fastighetsmäklarlagen – en kommentar*, 2007 s. 150.

rätthålla något neutralitetsansvar eftersom de affärsmässiga övervägandena är så pass framträdande vid en företagsöverlåtelse. Att neutralitetsplikten för företagsmäklare skulle följa av en allmän princip kan jag inte finna något stöd för.<sup>65</sup> Min bedömning är att Högsta domstolen, om saken kom inför dess prövning, skulle anse att en företagsmäklare inte behöver vara neutral. Det finns i regel inga kommersiella parter som uppfattar en företagsmäklare som neutral, utan förstår att huvudmannen anlitat denna person som sin uppdragstagare.

### 3.4 Avtalsbrott i form av obefogad hävning

Att i förtid säga upp ett tidsbestämt förmedlingsavtal utan grund är ett avtalsbrott (obefogad hävning). Effekten av en obefogad hävning av ett förmedlingsavtal är att avtalsförhållandet automatiskt upphör eftersom väsentlighetskravet är sänkt vid förtroendeavtal. Det är inte möjligt att tvinga en part att fullgöra ett förmedlingsavtal. Principen kommer till uttryck i 32 § kommissionslagen.<sup>66</sup> I praktiken torde problemet kunna uppstå när uppdragsgivaren får ett bättre erbjudande från en annan företagsmäklare eller då uppdragsgivaren felaktigt tror sig ha grund för hävning. Jag behandlar därför uppdragsgivarens obefogade hävning.

När uppdragsgivaren obefogat häver och säljer företaget inom ensamrättstiden, så som tiden kommer till uttryck i det annullerade avtalet, utgår full provision till fastighetsmäklaren. Rättsregeln följer av NJA 1970 s. 122. I målet återkallade uppdragsgivaren avtalet under ensamrättstiden och lät en advokat överlåta fastigheten. Högsta domstolen tillämpade principen om återkallelse av uppdrag i kommissionslagen och förpliktade uppdragsgivaren att utge full provision. Ändamålet med rättsregeln är att skydda fastighetsmäklarens rätt till provision under ensamrättstiden. Uppdragsgivaren ska inte kunna häva avtalet obefogat och sälja på egen hand eller genom annan och därigenom undgå att utge provision. Enligt min bedömning gör sig samma ändamålsöverväganden gällande oavsett mäklarkategori. Företagsmäklaren har rätt till provision under ensamrättstiden som hade gällt om en obefogad hävning inte skett.

Huvudregeln i svensk rätt är att den som drabbas av ett avtalsbrott ska försättas i samma ekonomiska läge som om avtalet hade uppfyllts avtalsenligt, det s.k. positiva kontraktsintresset.<sup>67</sup> Litteraturen gällande fastighetsmäklare skiljer sig delvis åt gällande skadeståndsskyldigheten vid uppdragsgivarens obefogade hävning. Vissa anser att skadestånd ska utgå medan andra anser att så inte är fallet.<sup>68</sup> Magnus Melin anser att den gängse uppfattningen inom fastighetsmäklarbranschen är att fastighetsmäklaren har rätt till skadestånd. Gällande storleken på skadeståndet anför Melin att fastighetsmäklaren är förhindrad att kräva skadestånd som överstiger de faktiska kostnaderna för annonsering

---

<sup>65</sup> Jfr. Christina Ramberg, *Kontraktstyper*, 2005 s. 140.

<sup>66</sup> Se även UNDROIT Art. 7.2.2 (d); PECL Art. 9:102 (c); DCFR III. – 3:302 (3) (c).

<sup>67</sup> UNDROIT Art. 7.4.2; PECL Art. 9:502; DCFR III. – 3:702; Avtalslagen 2010 § 11.5.2 (1).

<sup>68</sup> Jfr. t.ex. Magnus Melin, *Fastighetsmäklarlagen – en kommentar*, 2007 s. 122 med Claude Zacharias, *Fastighetsmäklarlagen i praktisk tillämpning*, 2001 s. 208 ff.

och liknande utgifter. Melin anser att fastighetsmäklaren inte är berättigad skadestånd för nedlagt arbete.<sup>69</sup>

Hugo Tiberger och Rolf Dotevall anför, gällande mäklare överlag, att så länge mäklaren inte anvisat en spekulant kan huvudmannen återkalla ett förmedlingsuppdrag enligt nuvarande 32 § kommissionslagen. Men huvudmannen blir ersättningskyldig om mäklaren inte får utnyttja den avtalade tidsramen enligt nuvarande 43 § kommissionslagen.<sup>70</sup> Författarna uppmärksammar däremot inte frågan gällande storleken på skadeståndet. Enligt 43 § kommissionslagen ska den skadelidande bevisa avtalsbrottet och storleken på skadan. I propositionen till kommissionslagen anges att den allmänna utgångspunkten är att den skadelidande ska försättas i samma ekonomiska läge som om den andre parten fullgjort avtalet (positiva kontraktsintresset).<sup>71</sup> I ett förmedlingsavtal kan det betyda allt från att ingen provision ska utgå till att full provision ska utgå. Det är med andra ord svårt att veta vad utfallet hade blivit utan avtalsbrottet. Enligt min bedömning är det sannolikt att Högsta domstolen skulle anse att huvudmannen vid en obefogad hävning ska ersätta företagsmäklaren med skälig ersättning för nedlagt arbete och för företagsmäklarens övriga utgifter fram till hävningspunkten.

Anta att en uppdragsgivare vid en företagsförmedling häver avtalet för att behålla företaget. Frågan som uppstår är om företagsmäklaren har rätt till skadestånd? Om uppdragsgivaren häver avtalet under ensamrättstiden av den anledningen att han bestämt sig för att inte sälja företaget, ligger det närmast att anta att han är lojal mot företagsmäklaren. Med andra ord rör det sig inte om en obefogad hävning. Häver inte uppdragsgivaren avtalet innebär det att företagsmäklaren fortsätter med förmedlingsuppdraget och lägger ned onödigt arbete och onödiga kostnader utan att någon överlåtelse kommer ske. Min bedömning är därför att Högsta domstolen, om den skulle ta ställning till frågan, skulle anse att något skadestånd inte ska utgå till företagsmäklaren. Om uppdragsgivaren däremot avvaktar med att meddela att han inte tänker sälja, trots att han är medveten om att försäljning inte kommer ske, kan han bli skadeståndsskyldig. Genom att uppdragsgivaren i onödan orsakar företagsmäklaren kostnader blir uppdragsgivaren skadeståndsskyldig för samtliga kostnader från tidpunkten då han borde meddelat att han inte tänker sälja företaget. Det innebär att företagsmäklaren ska försättas i samma ekonomiska läge som om uppdragsgivaren hade meddelat att försäljning inte ska ske snarast efter sitt beslut (negativa kontraktsintresset).

---

<sup>69</sup> Magnus Melin, *Fastighetsmäklarlagen – en kommentar*, 2007 s. 314 ff.

<sup>70</sup> Hugo Tiberger & Rolf Dotevall, *Mellanmansrätt*, 1997 s. 147 f.

<sup>71</sup> Prop. 2008/09:88, s. 160.

### 3.5 Rådgivning och information

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren ge såväl säljaren som köparen råd och information som är behövlig vid fastighetsöverlåtelsen. De råd som aktualiseras är i regel juridiska, byggtekniska eller ekonomiska. Fastighetsmäklaren kan avböja att ge råd i frågor han inte behärskar och hänvisa till sakkunnig.<sup>72</sup>

En företagsöverlåtelse kan innefatta i princip alla delar av förmögenhetsrätten och företagsekonomin. Utifrån ett juridiskt perspektiv är det främst köprättsliga, associationsrättsliga och skatterättsliga frågor som aktualiseras. Även frågor gällande konkurrensrätt och börsrätt kan uppkomma när det rör sig om förmedling av större företag.<sup>73</sup> Det är inte rimligt att kräva att en företagsmäklare ska hantera de komplicerade frågorna som uppstår vid en företagsöverlåtelse. Skulle man påföra företagsmäklaren en sådan plikt skulle det innebära att han ska ha specialistkunskap inom såväl juridik som ekonomi. För att företagsmäklaren ska bli ansvarig krävs det enligt min mening att den skadelidande kan visa att det förelåg en plikt att göra något och att företagsmäklaren brutit mot denna plikt. Min bedömning är att Högsta domstolen, om saken kom inför dess prövning, skulle anse att företagsmäklaren som utgångspunkt endast åtagit sig att finna en motpart som huvudmannen kan ingå avtal med. Däremot utökar ansvaret när företagsmäklaren åtar sig att utföra eller besvara uppgifter av rådgivningskaraktär, företagsmäklaren ansvarar i dessa fall för att han besitter tillräcklig kompetens. Min undersökning visar att företagsmäklare ägnar sig åt rådgivning, därför kan det vara motiverat att kortfattat behandla området för att därefter i avsnitt 3.6 behandla ansvarsfrågan vid felaktig information och rådgivning.

Förutom bestämmelserna i 18 kap. handelsbalken finns ingen allmän lag som behandlar rådgivning och information. Det finns dock enskilda lagar som berör området. Högsta domstolen har under senare tid avgjort ett 20-tal domar gällande rådgivning och information.<sup>74</sup> Dessutom innehåller DCFR IV.C. – 7, *information and advice*, bestämmelser som går i linje med Högsta domstolens praxis i många avseenden.

På det generella planet kan konstateras att företagsmäklaren ansvarar för tre grundläggande kriterier för det fall han ger sig in i en rådgivningsroll: (1) Företagsmäklaren ska sätta sig in i förutsättningarna för rådet och därigenom skapa sig en bild om varför mottagaren vill ha rådet och vad han ska använda informationen till. Det ankommer på företagsmäklaren att genom frågor söka svar beträffande förutsättningarna.<sup>75</sup> (2) Företagsmäklaren har ett metodansvar vilket innebär att han ska underbygga rådet genom att tillämpa fackmässiga metoder. När företagsmäklaren t.ex. värderar företaget ankommer det

---

<sup>72</sup> Prop. 1983/84:16, s. 37.

<sup>73</sup> Robert Sevenius, *Företagsförvärv – en introduktion*, 2003 s. 23 och 39.

<sup>74</sup> För genomgång av praxis gällande information och rådgivningsansvar se b.l.a. Jan Elfström, *Rådgivarens professionsansvar*, 2003 särskilt kapitel 5; Christina Ramberg, *Kontraktstyper*, 2005 kapitel 7; Jan Hellner m.fl. *Speciell avtalsrätt II kontraktstätt*, häfte 1 2005 kapitel 7.

<sup>75</sup> DCFR IV.C. – 7:102.

på honom att använda värderingsmetoder som är fackmässigt godtagna.<sup>76</sup> (3) Informationen ska presenteras på ett sådant sätt att mottagaren kan tillgodogöra sig rådet eller informationen. I det fall rådet eller informationen är osäker ska företagsmäklaren uppmärksamma mottagaren på detta.<sup>77</sup>

### **Tillräknande**

En intressant fråga som kan aktualiseras vid företagsförmedling är om råden och informationen ska anpassas till mottagaren eller om det räcker att mottagaren har ett ombud som är närvarande och som kan tillägna sig informationen eller rådet. Avtalslagen 2010 § 1.8 stadgar att *när en part gett en person i uppdrag att medverka vid avtalsförhandlingarna eller vid fullgörande av avtalsprestationerna, tillräknas parten den medverkande personens kunskap och agerande.*

DCFR stadgar en i viss mån annorlunda lösning än Avtalslagen 2010. Enligt DCFR IV.C. – 7:108 (1) befrias inte en rådgivare från de tre ovannämnda kriterierna av det faktum att en mer kompetent person deltar vid sidan av mottagaren av rådet. I DCFR IV.C. – 7:108 (2) och (3) preciseras dock en viss lättnad i det fall mottagaren känner till eller borde känna till informationen. Om information är uppenbar kan det förutsättas att mottagaren känner till det. Lättnaden bör enligt mig förstås som en liknande princip som kommer till uttryck i 8 kap. 1 § försäkringsavtalslag (2005:104). Bestämmelsen ger uttryck för att informationsskyldigheten inte gäller då det antas att kunden saknar behov av informationen, kunden ges även möjlighet att avböja att erhålla information. Lagstiftaren tar sikte på företag som själva innehar kompetens i försäkringsfrågor och därmed kan antas sakna behov av informationen.<sup>78</sup> Likaså bör en mottagare av ett råd eller information som har med sig en sakkunnig inom området antas inneha kompetensen.

Det kan sammantaget konstateras att när säljaren eller köparen av ett företag biträds av sakkunnig, så deltar inte den sakkunniga enbart som statist. Det kan som utgångspunkt förutsättas att den sakkunniga förklarar för sin huvudman för det fall han inte förstår rådet eller informationen och i övrigt tillvaratar sin huvudmans intressen.<sup>79</sup>

### **3.6 Kontraktstridig rådgivning och information**

En fastighetsmäklare står i kontraktuellt förhållande till sin uppdragsgivare men svarar även skadeståndsrättsligt gentemot uppdragsgivarens motpart enligt 20 § fastighetsmäklarlagen.<sup>80</sup> Skadeståndsansvaret omfattar ren förmögenhetsskada som drabbar någondera av parterna p.g.a. uppsåtligt eller vårdslöst åsidosättande av fastighetsmäklarens förplik-

---

<sup>76</sup> DCFR IV.C. – 7:104.

<sup>77</sup> DCFR IV.C. – 7:104 (1) (a).

<sup>78</sup> Se Bertil Bengtsson, *Försäkringsavtalsrätt*, 2010 s. 337 f. Se även NJA 1994 s. 532 där minoriteten anför att mottagarens kompetens och erfarenhet kan leda till att närmare förklaringar är överflödiga.

<sup>79</sup> Jfr. Rolf Dotevall, *Mellanmannens kunskap och huvudmannens bundenhet*, 1998.

<sup>80</sup> Se även prop. 1983/84:16, s. 42 f där det stadgas att även presumtiva avtalsparter kan tillhöra den skadeståndsberättigade kretsen.

telser. Bestämmelsen om skadestånd utgör en kodifiering av tidigare gällande rätt och byggde såvitt jag kan bedöma, innan bestämmelsen infördes, på att fastighetsmäklaren ansvarade mot motparten i huvudavtalet på kvasikontraktuell grund.<sup>81</sup> Även vid företagsförmedling uppstår enligt min bedömning ett kvasikontraktuellt förhållande mellan företagsmäklaren och huvudmannens motpart. Detta talar för att principen i 20 § fastighetsmäklarlagen ska kunna tillämpas på företagsmäklare. Om Högsta domstolen skulle komma fram till att bestämmelsen inte är tillämplig för att ålägga företagsmäklaren skadeståndsskyldighet gentemot huvudmannens motpart, finns andra möjligheter att ålägga företagsmäklaren skadeståndsskyldighet.

Enligt 2 kap. 2 § skadeståndslag (1972:207) ersätts ren förmögenhetsskada endast vid brott. I förarbetet till skadeståndslagen framgår dock att bestämmelsen inte ska ses som en spärregel i den meningen att det föreligger hinder mot att det i rättstillämpningen utvecklas principer om skadestånd för ren förmögenhetsskada även i andra fall.<sup>82</sup> Detta uttalande har Högsta domstolen i bl.a. NJA 1987 s. 692 tagit fasta på och dömt ut skadestånd för ren förmögenhetsskada mot annan än kontraktspart, trots att brott inte förelåg. Principen att tredjeman kan rikta ansvar på utomobligatorisk grund mot en vårdslös uppdragstagare har sedermera upprätthållits av Högsta domstolen.<sup>83</sup> Enligt min mening är det högst troligt att Högsta domstolen för det fall rätten anser att principen i 20 § fastighetsmäklarlagen inte är tillämplig, skulle ålägga företagsmäklaren ett skadeståndsansvar på kvasikontraktuell grund enligt principen i rättspraxis.

Det räcker inte med att det finns en rättsregel för att ålägga företagsmäklaren skadeståndsskyldighet mot sin huvudman på kontraktuell grund och huvudmannens motpart på kvasikontraktuell grund. Det krävs därutöver att övriga skadeståndsrättsliga rekvisit är uppfyllda för att det ska kunna bli tal om ett skadestånd. Jag behandlar nedan skadeståndsbedömningen för att sedan applicera delar av bedömningen på ett konkret fall.

### Skadeståndsbedömningen

För att skadestånd ska utgå krävs att skadevällaren orsakat skadan antingen uppsåtligen (dolus) eller oaktsamt (culpa). Gällande fastighetsmäklare och försäkringsmäklare sker culpabedömningen med hänsyn till hur en normalt omsorgsfull mäklare borde handla i en liknande situation. God sed fungerar i detta sammanhang som vägledande norm. Branschnormer från övriga konsultkategorier kan enligt min mening ha betydelse för culpabedömningen även för företagsmäklare.<sup>84</sup> Jag grundar mitt ställningstagande på att de yrkesetiska reglerna anses vara normbildande även för yrkesverksamma som står utan-

---

<sup>81</sup> SOU 1981:102, s. 100.

<sup>82</sup> Prop. 1972:5, s. 568.

<sup>83</sup> Se NJA 1996 s. 700 och NJA 1998 s. 520. Jfr. även NJA 2001 s. 878 och NJA 2005 s. 608.

<sup>84</sup> Gällande branschnormers betydelse se Sven Unger, *Professionsansvar för advokater och andra rådgivare – omfattning, försäkringsmöjligheter och friskrivningsklausuler*, förhandlingarna vid det 36 nordiska juristmötet i Helsingfors 15-17 augusti 2002, del 1 s. 576 och DCFR IV.C. – 2:105 (3).

för organisationen.<sup>85</sup> Kan man isolera ett visst moment av företagsmäklarens uppdrag och placera in handlandet inom en annan branschnorm är det rimligt att även hämta vägledning för aktsamhetsnormer från branschen.

När det saknas lag eller branschnormer för aktsamhetsbedömningen är man hänvisad till en fri culpabedömning.<sup>86</sup> Den bygger på följande fyra faktorer: (1) Risken för skada, (2) den sannolika skadans storlek, (3) möjligheten att förebygga skadan och, (4) den handlandes möjlighet att inse risken för skada. Man vägar alltså samman dessa fyra faktorer och avgör om omständigheterna krävde ett annat handlande än det som förekommit.<sup>87</sup> Kommer man fram till att företagsmäklaren borde agerat annorlunda, ansvarar han för förmögenhetsskadan.

Det krävs att föreligger en adekvat kausalitet (orsakssamband) mellan den kontraktsstridiga informationen/rådgivningen eller underlåtenheten och skadan. Det är svårt att fastställa orsakssambandet. Högsta domstolen har i NJA 1991 s. 625 klargjort att den skadelidande i princip ska visa att han handlat annorlunda om informationen eller rådet hade varit korrekt.<sup>88</sup> DCFR IV.C. – 7:109 föreskriver en viss bevislättning som går i linje med rättsfallet och innebär att det föreligger en presumtion för orsakssamband om den skadelidande kan bevisa att han handlat annorlunda om rådet varit riktigt.

Inom skadeståndsrätten gäller en allmän princip som innebär att den skadelidande har att försöka begränsa skadan. Om den skadelidande försummar denna skyldighet kan nedläggning av skadeståndet ske. Den skadelidande kan även få sitt skadestånd jämkat om han anses ha varit medvållande till skadan.<sup>89</sup> En ytterligare jämningsmöjlighet, som ska användas restriktivt, är jämkning i de fall skadeståndet är oskäligt betungande för företagsmäklaren. Jämkning av oskäligt betungande skadestånd kan aktualiseras om företagsmäklaren saknar ansvarsförsäkring. Den allmänna jämningsregeln återfinns i 6 kap. 2 § skadeståndslagen alternativt 36 § avtalslagen.<sup>90</sup>

### **Manipulation av redovisat resultat**

Företagsmäklare ger ibland rådet att planera försäljningen av företaget i god tid. Skälet till det är bl.a. att man ska förbereda försäljningen genom att skapa en positiv trend i företagets resultaträkning eftersom det bidrar till att företaget blir mer attraktivt att köpa (s.k. *dressing of the bride*). Resultatet i ett företag kan förändras genom ökad omsättning eller minskade kostnader. Det finns även vissa möjligheter att ”manipulera” resultatet genom att t.ex. förskjuta in resultat i ”fel” redovisningsperiod och därigenom visa på en positiv

---

<sup>85</sup> Se Jan Elfström, *Rådgivarens professionsansvar*, 2003 s. 72.

<sup>86</sup> För belysande rättsfall se NJA 1981 s. 683.

<sup>87</sup> Jan Hellner & Marcus Radetzki, *Skadeståndsrätt*, 2010 s. 133 ff.

<sup>88</sup> Se även NJA 1992 s. 58.

<sup>89</sup> Jan Elfström, *Rådgivarens professionsansvar*, 2003 s. 152.

<sup>90</sup> Se Jan Hellner & Marcus Radetzki, *Skadeståndsrätt*, 2010 s. 428 gällande möjligheten att jämka oskäligt betungande skadestånd med 36 § avtalslagen.

trend trots att så inte är fallet. Redovisningen är ett slags kretslopp där felaktigheter senare kommer att visa sig i en annan redovisningsperiod.

Att återge en felaktig ekonomisk verklighet strider mot god redovisningssed. Köparen har sannolikt en befogad förväntning av att företaget lever upp till god redovisningssed och undersöker eventuellt inte saken närmare.<sup>91</sup> I det fallet är utgångspunkten att ansvaret ligger inom säljaren risksfär och säljaren ansvarar för den befogade förväntningen enligt 17 § 3 stycket köplag (1990:931). Skulle köparen senare lida ekonomisk skada p.g.a. en missvisande redovisning som företagsmäklaren har uppmanat till, uppstår frågan vilket ansvar företagsmäklaren bär för skadan?

Att företagsmäklaren har ett ansvar gentemot sin huvudman vid kontraktsstridig information och rådgivning är enligt min mening okontroversiellt. Om säljaren av företaget på uppmaning av sin uppdragstagare följer rådet att ”manipulera” redovisningen och detta senare orsakar köparen en skada, ansvarar säljaren. Företagsmäklaren har i detta fall genom felaktig rådgivning orsakat köparen en skada genom en ”kedjeeffekt”. Genom att företagsmäklaren ger sin huvudman ett råd som han följer och som slutligen orsakar köparen ekonomisk skada. Om köparen med framgång riktar ett skadeståndsanspråk mot säljaren, kan säljaren regressvis kräva företagsmäklaren. Har säljaren varit införstått eller misstänkt att rådet varit felaktigt blir det sannolikt tal om medvällande enligt 6 kap. 1 § skadeståndslagen. Säljaren kan i det fall inte kräva företagsmäklaren på hela skadeståndet regressvis. Att säljaren är införstått med eller misstänker att företagsmäklarens råd strider mot god redovisningssed tyder på att säljaren är beredd att ta en risk för att bidra till att företaget ska bli mer attraktivt att köpa.<sup>92</sup> Det blir enligt min bedömning i ett sådant fall aktuellt med jämkning av skadeståndet till hälften vardera mellan huvudmannen och företagsmäklaren eftersom de samverkat till skadan.

Som tidigare konstaterats kan det även bli tal om att köparen riktar ett direktkrav mot företagsmäklarens antingen enligt 20 § fastighetsmäklarlagen eller på utomobligatorisk grund. Företagsmäklaren råd har i detta fall lett till direkta konsekvenser mellan köpare och säljare, det kan därför vara motiverat att göra ett ”hopp” eller ”runda” avtalskedjan. Företagsmäklaren kan sedan rikta ett regressanspråk mot sin huvudman under förutsättning att huvudmannen varit medvällande. Ofta aktualiseras ”hoppet” i avtalskedjan då huvudmannen är insolvent, det blir därför i regel svårt för företagsmäklaren att återkräva delar av skadeståndet.

Anta att företaget senare går i konkurs p.g.a. att köparen gjort felaktiga antaganden om företagets lönsamhet med anledning av den felaktiga redovisningen, ansvarar företagsmäklaren för skadan? Det uppstår flera svåra frågor i en sådan situation. Företaget hade kanske gått i konkurs även om redovisningen hade varit riktig? Är det rimligt att företagsmäklaren ska ansvara för att köparens lönsamhetsprognos slog fel med anledning

---

<sup>91</sup> Se Christina Hultmark, *Kontraktbrott vid köp av aktie*, 1992 s. 158.

<sup>92</sup> Se NJA 1978 s. 432 och NJA 1994 s. 532.



av att han uppmanat till att "frisera" siffrorna? För att företagsmäklaren ska bli ansvarig för hela skadan krävs att köparen kan visa att han inte hade köpt företaget överhuvudtaget om redovisningen hade varit upprättat enligt god redovisningssed. Enligt min mening ska beviskravet ställas högt. Det är inte rimligt att köparen alltför enkelt ska kunna övervältra ansvaret på företagsmäklaren när den framtida lönsamheten inte blivit den han tänkt trots att företagsmäklaren bidragit till felaktig prognosdata. Min bedömning är att Högsta domstolen i ett sådant fall skulle se till vad köparen sannolikt hade betalat för företaget om han hade varit införstådd med de verkliga förhållandena. Skulle priset väsentligt avvika skulle köparen enligt min bedömning kunna kräva ett skadestånd motsvarande det belopp han hade kunnat få som prisavdrag under förhandlingarna om saken. I praktiken blir det sannolikt tal om en uppskattning av den ekonomiska skadan enligt 35 kap. 5 § rättegångsbalk (1942:740).

### Prisavdrag

I 23 § fastighetsmäklarlagen finns rätt till prisavdrag på provisionen om tjänsten inte är utförd på ett riktigt sätt. Prisavdraget kan aktualiseras trots att motparten inte lidit någon skada.<sup>93</sup> Prisavdrag kan ske i kombination med skadestånd.<sup>94</sup> Här är det viktigt att förstå att ett skadeståndsyrkande ska kombineras med ett yrkande om prisavdrag vid en rättsprocess, hockeyspelaren Wayne Gretzky lär en gång uttryckt att *du missar 100 procent av alla skott du inte skjuter*, vilket även är beskrivande för yrkanden i en rättsprocess. Att kombinationsyrka lämnar fler möjligheter för domstolen att bifalla en talan.

Hovrätten ansåg i RH 1998:60 att en besiktningsman vid utförandet av en besiktning av bostadshus inte utfört sitt uppdrag fackmannamässigt vilket berättigade uppdragsgivarna prisavdrag trots frågan om vårdslöshet inte prövades. Hovrätten hänvisade bl.a. till ett uttalande av Jan Hellner som anser att regeln i 23 § fastighetsmäklarlagen kan antas gälla vid andra uppdragsavtal.<sup>95</sup> Enligt min mening finns det god grund att anta att principen om nedsättning av provision gäller för företagsmäklare. Det kan till och med vara så att prisavdraget är en allmän avtalsrättslig princip.<sup>96</sup>

### 3.7 Ersättning i form av provision

Mäklarens ersättning utgår som huvudregel i form av provision. Om uppdragstagaren inte är professionell anser Nils Beckman att dispositiv rätt föreskriver att ersättningen ska utgå enligt ett fast arvode jämte ersättning för utlägg.<sup>97</sup> Enligt Beckman är det alltid sälja-

---

<sup>93</sup> Se NJA 2000 s. 629 där nedsättning blev aktuellt p.g.a. att fastighetsmäklaren inte var registrerad. Se även NJA 2003 s. 99 gällande nedsättning av konkursförvaltares arvode.

<sup>94</sup> Se kommentaren till Avtalslagen 2010 § 11.4.

<sup>95</sup> Jfr. Jan Elfström, *Rådgivarens professionsansvar*, 2003 s. 140.

<sup>96</sup> Se kommentaren till Avtalslagen 2010 § 11.4 *det är sannolikt så att prisavdraget är en allmän avtalsrättslig princip*.

<sup>97</sup> Nils Beckman, *Rättspraxis om mäklarprovision*, SvJT 1970 s. 606.

ren som har att erlægga provision trots att köparen först vänt sig till mäklaren.<sup>98</sup> Såvitt jag känner till, är säljaren i praktiken alltid uppdragsgivare vid fastighetsförmedling. Skälet är att när en köpare kontaktar en fastighetsmäklare kopplar fastighetsmäklaren samman spekulanten med en säljare som redan gett honom ett förmedlingsuppdrag. Alternativt antecknas spekulanten på en intresselista och när fastighetsmäklaren får ett förmedlingsuppdrag som matchar spekulantens krav får denne ett meddelande om matchningen. Däremot är det vanligt vid företagsförmedling att en köpare anlitar en företagsmäklare. I dessa fall annonserar företagsmäklaren att denne på uppdrag av sin huvudman söker ett företag med vissa kriterier. Företagsmäklaren ska i detta fall på uppdrag av sin huvudman (köparen) försöka förvärva företaget till ett så förmånligt pris som möjligt, att säljaren i detta fall ska betala provision vore anmärkningsvärt. Min bedömning är att Högsta domstolen, om saken kom inför dess prövning, avseende företagsförmedling skulle anse att uppdragsgivaren är betalningsskyldig för provisionen oavsett om denne är köpare eller säljare.

Rätten till provision uppkommer, givet att övriga förutsättningar är uppfyllda, när huvudavtalet mellan köpare och säljare kommer till stånd. Om förmedlingsavtalet inte löper med ensamrätt är utgångspunkten enligt 21 § fastighetsmäklarlagen att följande fyra rekvisit ska vara uppfyllda för att provision ska utgå: (1) Det ska föreligga ett förmedlingsuppdrag, (2) mäklaren ska ha anvisat motpart för huvudavtal, (3) ett huvudavtal ska komma till stånd och, (4) det ska föreligga kausalsamband mellan mäklarens anvisning och det slutliga huvudavtalet. Bestämmelsen i 21 § fastighetsmäklarlagen är en kodifiering och ger uttryck för gällande rätt inom mäklarområdet och är därmed tillämplig på företagsmäklare.<sup>99</sup> Det är vanligt att domstolarna tillämpar principen i 21 § fastighetsmäklarlagen analogt vid företagsförmedling.<sup>100</sup>

Om ett förmedlingsuppdrag är ingånget eller inte vållar i regel inga problem. Som tidigare konstaterats bär företagsmäklaren bevisbördan för att ett förmedlingsavtal är ingånget och villkoren för detta (se avsnitt 3.1). Kan företagsmäklare inte visa att ett förmedlingsavtal är ingånget har han ingen rätt till provision. Gällande de tre övriga rekvisiten fördjupar jag mig något i dessa nedan.

### **Anvisningskravet**

Rättspraxis gällande anvisningskravet är oklar. Det kan dock konstateras att företagsmäklarens arbete ska leda till ett sammanförande av parterna i huvudavtalet antingen direkt

---

<sup>98</sup> Nils Beckman, *Rättspraxis om mäklarprovision*, SvJT 1970 s. 608. Se även SOU 1981:102, s. 79 och s. 136; NJA 1940 s. 315; Martin Fehr, *Mäklarens rättsliga ställning*, SvJT 1925 s. 105; Hugo Tiberg & Rolf Dotevall, *Mellanmansrätt*, 1997 s. 144.

<sup>99</sup> Se bl.a. Hugo Tiberg & Rolf Dotevall, *Mellanmansrätt*, 1997 s. 144 ff. Se även RH 1996:113 där hovrätten tillämpade presumptionsregeln för orsakssamband vid förmedling av telefonväxel.

<sup>100</sup> Se t.ex. NJA 2010 s. 58; Borås tingsrätt dom 2005-11-23 mål nr T 2582-03; Hovrätten för Västra Sverige dom 2006-09-28 mål nr T 4845-05; Norrköpings tingsrätt dom 2009-02-26 mål nr T 1923-08.

eller indirekt.<sup>101</sup> Enligt ett äldre rättsfall, NJA 1940 s. 658, ansågs inte en fastighetsmäklare ha anvisat en köpare då säljaren redan kände till motparten i egenskap av spekulant. Det finns enligt min mening anledning att vara kritisk mot rättsfallet eftersom fastighetsmäklaren i en situation som denna kan ha en avgörande betydelse. Om fastighetsmäklaren förmår en ”sval” spekulant att besluta sig för att förvärva är det enligt min mening rimligt att han erhåller provision. Det är därför högst troligt att Högsta domstolen numera skulle anse att företagsmäklaren är provisionsberättigad i en sådan situation. Bedömning får göras efter en kausalitetsbedömning. Med andra ord, om företagsmäklarens arbete har varit en nödvändig betingelse för att huvudavtalet ska komma till stånd ska han erhålla provision.

Om en spekulant sätter sig i direkt förbindelse med säljaren eller köparen efter att ha sett en annons eller på annat sätt genom företagsmäklarens försorg fått kännedom är anvisningskravet uppfyllt.<sup>102</sup> En omdiskuterad fråga gällande anvisningskravet är om säljaren måste inse att spekulanten är anvisad av mäklaren.<sup>103</sup> Enligt min mening är det rimligt att säljaren nästintill alltid har anledning att räkna med att spekulanten är anvisad av företagsmäklaren. Det torde inte vara särskilt vanligt att någon kontaktar en säljare av ett företag av ren slump utan att vara anvisad av företagsmäklaren antingen direkt eller indirekt.<sup>104</sup> Jag anser att en rimlig ordning är att presumera att köparen eller säljaren är anvisad av företagsmäklaren. Att tillämpa en presumtionsregel bidrar till att företagsmäklaren inte utsätts för illojala dispositioner där köparen och säljaren fabricerar uppgifter om att de kommit i kontakt med varandra på annat sätt, för att huvudmannen ska undgå att utge provision.

## Huvudavtal

Det har i det tidigare presenterade rättsfallet NJA 2010 s. 58 konstaterats att företagsmäklaren bär avslutanderisken men inte fullgöranderisken om annat inte avtalats. Det innebär att mäklaren som utgångspunkt är provisionsberättigad när huvudavtal sluts, även om det senare hävs. Däremot har företagsmäklaren ingen rätt till provision om huvudavtalet är ogiltigt. Rättsföljden av ett ogiltigt avtal innebär i realiteten att inget huvudavtal har existerat. Därmed har företagsmäklaren inte rätt till provision eftersom huvudavtal aldrig kommit till stånd, vilket som utgångspunkt krävs för att provision ska utgå.<sup>105</sup>

---

<sup>101</sup> Se Nils Beckman, *Rättspraxis om mäklarprovision*, SvJT 1970 s. 605 ff. som ställer krav på förhandlingar mellan parterna i huvudavtalet för att anvisningskravet ska vara uppfyllt. Något sådant krav kan rimligen inte krävas i anvisningskravet enligt min mening se härom Martin Fehr, *Mäklarens rättsliga ställning*, SvJT 1925 s. 102 f. Förhandlingskravet mellan parterna i huvudavtalet tillhör orsakssambandet se NJA 1985 s. 219.

<sup>102</sup> Se prop. 1983/84:16, s. 46. Gällande indirekt anvisning se NJA 1921 s. 180; NJA 1931 s. 510; NJA 1954 not. C 174.

<sup>103</sup> Se Magnus Melin, *Fastighetsmäklarlagen – en kommentar*, 2007 s. 301 f. med därtill gjorda hänvisningar.

<sup>104</sup> Se NJA 1941 s. 495 gällande att ha anledning att anta att mäklarens arbete föranledde kontakten.

<sup>105</sup> Se Jan Ramberg & Christina Ramberg, *Allmän avtalsrätt*, 2010 s. 79 f med därtill gjorda hänvisningar till principalsamlingarna. Se även t.ex. NJA 1917 s. 511 och NJA 1947 s. 120. Se även UNIDROIT Art. 3.17; PECL Art. 4:115; DCFR II. – 7:212 (2); Avtalslagen 2010 § 5.7.

Om ogiltigheten beror på uppdragsgivaren och han är medveten om ogiltighetsgrunden håller jag det inte för osannolikt att han kan bli skadeståndsskyldig mot företagsmäklaren för det positiva kontraktsintresset och motparten i det tilltänkta huvudavtalet för det negativa kontraktsintresset.<sup>106</sup>

### **Kausalsamband**

Orsakssambandet innebär att företagsmäklarens förmedling ska vara en nödvändig förutsättning för överlåtelsen. Kan man ”tänka bort” företagsmäklaren och en överlåtelse ändå hade skett föreligger inget orsakssamband.

Att uppdragsgivaren låter företagsmäklaren anvisa en spekulant och sedan säger upp förmedlingsavtalet för att slippa betala provision är illojalt. Högsta domstolen har i NJA 1975 s. 748 formulerat en rättsregel som innebär att ett orsakssamband presumeras om överlåtelsen sker till den av fastighetsmäklaren anvisade spekulanten.<sup>107</sup> Presumtionen är givetvis möjlig att bryta.<sup>108</sup> Samma ändamålöverväganden gör sig gällande för att skydda företagsmäklaren mot illojala dispositioner. Enligt min bedömning gäller presumptionsregeln även företagsmäklare. Skulle man hävda att rättsregeln inte gäller skulle detta öppna upp för att uppdragsgivaren illojalt undandrar företagsmäklaren hans rätt till provision. Ett sådant handlande kan enligt min bedömning i vilket fall angripas med stöd av lojalitetsprincipen och principen om obehörig vinst.<sup>109</sup>

Presumptionsregeln är endast tillämplig då en företagsmäklare varit aktiv vid förmedlingen. Om två företagsmäklare är successivt verksamma vid sidan av varandra är den som anvisat spekulanten provisionsberättigad.<sup>110</sup> Högsta domstolen har i NJA 1985 s. 219 konstaterat att en fastighetsmäklare som anvisade en spekulant och sedan blev uppsagd från sitt uppdrag var provisionsberättigad. Uppdragsgivaren anlidade en ny fastighetsmäklare som medverkade till att huvudmannen sålde till samma spekulant som tidigare anvisats på samma villkor, vilket antas påverkat att den första fastighetsmäklaren ansågs provisionsberättigad.<sup>111</sup> Även denna rättsregel har Högsta domstolen skapat för att skydda fastighetsmäklaren mot illojala handlingar från huvudmannen. Min bedömning är att företagsmäklaren är i behov av samma skydd. Huvudmannen ska inte kunna låta företagsmäklaren utföra större delen av arbetet och sedan kunna säga upp förmedlingsavtalet för att anlita en annan företagsmäklare som till lägre provision slutför affären.

---

<sup>106</sup> Se UNIDROIT Art. 3.18; DCFR II. – 7:214 och Avtalslagen 2010 § 5.7 (4) gällande det negativa kontraktsintresset vid ogiltighet.

<sup>107</sup> Nils Beckman, *Rättspraxis om mäklarprovision*, SvJT 1970 s. 613 f.

<sup>108</sup> NJA 1981 s 529 annonserade säljaren på egen hand och sålde en fastighet till en tidigare spekulant som mäklaren hade anvisat, mäklaren erhöll inte provision. Det slutgiltiga priset avvek med cirka 15 procent vilket kan ha påverkat utgången tillsammans med att säljaren själv annonserade ut fastigheten. Se även NJA 1997 s. 347 ett avgörande som var mycket säljarvänligt och som knappast är aktuellt i kommersiella förhållanden.

<sup>109</sup> Christina Ramberg, *Kontraktstyper*, 2005 s. 146.

<sup>110</sup> Se prop. 1994/95:14, s. 44.

<sup>111</sup> Jfr. NJA 1981 s. 259.

### Provisionens storlek

Att fastställa ett handelsbruk för provision gällande företagsmäklare låter sig inte göras. Det är eventuellt möjligt att finna ett spann mellan cirka 1 till 8 procent vilket är intetsä- gande vid en tvist.

Martin Fehr förespråkade år 1925 att dåvarande köplag skulle tillämpas på mäklare vid bestämmandet av storleken på provisionen.<sup>112</sup> Även förarbetena till fastighetsmäklarlagen förespråkar att ledning ska hämtas från köplagen.<sup>113</sup> Enligt 45 § nuvarande köplag ska priset bestämmas till vad som anses skäligt baserat på vad förmedlingstjänsten normalt kostar.<sup>114</sup> Bevisbördan faller på den som påstår att ett pris är avtalat, detta följer av NJA 2001 s. 177 (plenum). Har företagsmäklaren sänt en räkning med skäligt pris blir motta- garen bunden av priset om han inte reklamerar enligt 47 § köplagen.

Vad som ligger i skäligheten får bedömas från fall till fall. Mitt generella förslag är att vid en tvist inhämta offerter från flera företagsmäklare för att därigenom bilda en upp- fattning om hur stor procentandel av köpeskillingen företagsmäklare begär under givna förutsättningar. Kan man under en rättegång presentera en genomsnittlig provisionsandel vinner det sannolikt domstolens gehör.<sup>115</sup>

### 3.7 Reklamation och preskription

I den nuvarande fastighetsmäklarlagen finns ingen preskriptionsregel, däremot uttalas i förarbetena att den allmänna tioåriga preskriptionsfristen ska gälla.<sup>116</sup> Högsta domstolen har även i NJA 2000 s. 31 slagit fast att den ettåriga preskriptionsfristen i 18 kap. 9 § handelsbalken i regel inte omfattar fastighetsmäklare.

Den nya fastighetsmäklarlagen som förväntas träda ikraft den 1 juli år 2011 innehåller en bestämmelse som hänvisar till den tioåriga fristen i preskriptionslag (1981:130). Lagen kommer dessutom att innehålla en reklameringsregel som föreskriver att part som vill kräva fastighetsmäklaren på skadestånd ska reklamera inom skälig tid efter att parten in- såg eller borde insett skada. Effekten av en försummad reklamation är preklusion med undantag för grov vårdslöshet och handlande i strid mot tro och heder. Även om man kan tycka att preklusion är en sträng påföljd tycks lagstiftaren anse att det är rimligt med preklusion av skadestånd till och med i konsumentförhållanden vilket framgår av 26 § nya fastighetsmäklarlagen, 5 kap. 8 § försäkringsförmedlingslagen eller 7 § rådgivningsla- gen.<sup>117</sup> Det är enligt min mening rimligt att anta att rättsföljden är preklusion vid sena reklamationer mot företagsmäklare eftersom det i regel ställs högre krav på näringsidkare än konsumenter i dessa fall.

<sup>112</sup> Martin Fehr, *Mäklarens rättsliga ställning*, SvJT 1925 s. 106.

<sup>113</sup> Prop. 1983/84:16, s. 44.

<sup>114</sup> Se även 18 kap. 5 § handelsbalken; 8 § handelsagenturlagen; 11 § kommissionslagen; UNIDROIT Art. 5.1.7; PECL Art. 6:104 och Art. 1:302; DCFR II. – 9:104.

<sup>115</sup> Se NJA 1989 s. 215 där Högsta domstolen tog hänsyn till vad tjänsten kostade hos andra företag. Även i prop. 2008/09:88 förespråkas liknande lösning.

<sup>116</sup> Prop. 1983/84:16, s. 16.

<sup>117</sup> Jfr. Christina Ramberg, *Reklamation mot advokater och revisorer*, SvJT 2010 s. 154 f.

Försäkringsförmedlingslagens 5 kap. 8 § överensstämmer med bestämmelserna i den nya fastighetsmäklarlagen. Även 45 och 47 §§ kommissionslagen överensstämmer nästintill helt; skillnaden ligger i att kommissionslagen föreskriver en yttersta frist för reklamation på två år. Enligt min mening är trenden tydlig, lagstiftaren anser att 18 kap. 9 § handelsbalken som rör sysloman med ansvar för redovisning av medel inte är analogt tillämplig och att en tioårig frist lämpar sig bättre. Det innebär rimligen att skadestånd mot företagsmäklare följer den allmänna tioåriga preskriptionsfristen och att det föreligger en reklamationsplikt för den som vill kräva skadestånd.<sup>118</sup>

Reklamationsfristen börjar löpa då den skadelidande insåg eller borde insett avtalsbrottet och att skadan är orsakad av företagsmäklaren enligt 26 § nya fastighetsmäklarlagen.<sup>119</sup> Det krävs inte att den skadelidande faktiskt märkt skadan eller företagsmäklarens åsidosättande. Normen bygger på när en vaksam person i motsvarande situation skulle uppmärksammat omständigheterna.<sup>120</sup>

Mycket tyder på att det inte ställs särskilt stränga krav på att den skadelidande reklamerar snabbt mot företagsmäklaren. Felaktig information och rådgivning leder sällan till att skadan kan begränsas och tjänster av detta slag är inte prisvolatila vilket får till effekt att den skadelidande inte kan spekulera på företagsmäklarens bekostnad.<sup>121</sup> Gällande reklamationsfristen längd anser Christina Ramberg med stöd av NJA 2008 s. 1158 att den är sex månader eller mer.<sup>122</sup> Längden för reklamationsfristen är enligt min mening rimlig vid företagsförmedling. Den skadelidande får därmed ett skäligen rådruum för att ta hjälp av expertis för att bilda sig en uppfattning om företagsmäklaren begått avtalsbrott och om han vill rikta anspråk mot företagsmäklaren.

---

<sup>118</sup> Se NJA 1992 s. 728; NJA 2008 s. 243; NJA 2007 s. 909; Avtalslagen 2010 § 11.5.8.

<sup>119</sup> Se prop. 2010/11:15, s 63.

<sup>120</sup> Jfr. Christina Ramberg, *Reklamation mot advokater och revisorer*, SvJT 2010 s. 152 f.

<sup>121</sup> Se Christina Ramberg, *Reklamation mot advokater och revisorer*, SvJT 2010 s. 148.

<sup>122</sup> Se Christina Ramberg, *Reklamation mot advokater och revisorer*, SvJT 2010 s. 153 f.

## Källförteckning

### Offentligt tryck

1. SOU 1981:102 Betänkande av småhusköpkommittén
2. SOU 2002:41 Konsumentskydd vid finansiell rådgivning
3. Prop. 1972:5 Skadeståndslag m.m.
4. Prop. 1983/84:16 Om fastighetsmäklare
5. Prop. 1989/90:89 Om ny konsumentköplag
6. Prop. 1994/95:14 En ny fastighetsmäklarlag
7. Prop. 2004/05:133 Försäkringsförmedling
8. Prop. 2008/08:88 En ny kommissionslag
9. Prop. 2010/11:15 Ny fastighetsmäklarlag

### Litteratur m.m.

1. Bar, Christian von, Clive, Eric M., Schulte-Nölke, Hans. & Beale, H. G. (red.), Principles, definitions and model rules of European private law: draft common frame of reference (DCFR), Outline ed., Sellier, European Law Publishers, Munich, 2009
2. Beckman, Nils, Rättspraxis om mäklarprovision, SvJT 1970 s. 605-622
3. Bengtsson, Bertil, Försäkringsavtalsrätt, 2., [rev.] uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2010
4. Bernitz, Ulf, Standardavtalsrätt, 7., [omarb.] uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2008
5. Brækhus, Sjur, Meglerens rettslige stilling, Universitetsforl., Oslo, 1946
6. Cervin, Ulf, Fastighetsmäklaren: en civilrättslig studie = Haus- und Grundstücksmakler : eine zivilrechtliche Studie, Juridiska fören., Lund, 1982
7. Dahlman, Christian, "Avtalslagen 2010" är ingen rättskälla, Dagens juridik 2010-11-15
8. Elfström, Jan, Rådgivarens professionsansvar: [vem vågar vara rådgivare?], Svensk byggtjänst, Stockholm, 2003
9. Fehr, Martin, Mäklarens rättsliga ställning, SvJT 1925 s. 89-105
10. Frändberg, Åke, Om analog användning av rättsnormer: En analys av analogibegreppet inom ramen för en allmän juridisk metodologi, Diss. Uppsala, Stockholm, 1973
11. Herre, Johnny, Konsumentköplagen: en kommentar, 1. uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 1999
12. Hellner, Jan, Metodproblem i rättsvetenskapen: studier i förmögenhetsrätt, Jure, Stockholm, 2001
13. Hellner, Jan, Hager, Richard & Persson, Annina H., Speciell avtalsrätt II: kontraktsrätt. H. 1, Särskilda avtal, 4. uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2005
14. Hellner, Jan, Hager, Richard & Persson, Annina H., Speciell avtalsrätt II: kontraktsrätt. H. 2, Allmänna ämnen, 4., [uppdaterade] uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2006
15. Hellner, Jan & Radetzki, Marcus, Skadeståndsrätt, 8., [rev.] uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2010

16. Håstad, Torgny, Köprätt: och annan kontraktsrätt, 6., omarb. uppl., Iustus, Uppsala, 2009
17. Johansson O, Svante, Ny Praxis beträffande uppsägning vid återförsäljningsavtal på obestämd tid, Info Torg 2009-11-20
18. Lando, Ole & Beale, H. G. (red.), Principles of European contract law: Parts I and II: combined and revised, Combined and rev., Kluwer Law International, The Hague, 2000
19. Melin, Magnus & Kilander, Lars, Fastighetsmäklarlagen: en kommentar, 2., [rev.] uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2007
20. Munukka, Jori, Lojalitetsplikt som rättsprincip, SvJT 2010 s. 837-848
21. Ramberg (Hultmark), Christina, Kontraktsbrott vid köp av aktie: särskilt om fel, Juristförl., Diss. Stockholm: Univ., Stockholm, 1992
22. Ramberg, Christina, Mot en gemensam europeisk civillagstiftning, SvJT 2004 s. 459-474
23. Ramberg, Christina, Kontraktstyper, 1. uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2005
24. Ramberg, Christina, Reklamation mot advokater och revisorer, SvJT 2010 s. 142-156
25. Ramberg, Christina & Ramberg, Jan, Allmän avtalsrätt, 8., [rev.] uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2010
26. Ramberg, Christina, Avtalslagen 2010 - kurragömma leken är över, Dagens juridik 2010-11-01
27. Ramberg, Christina, En ny avtalslag, SvJT 2011 s. 32-56
28. Regler för Stockholms Handelskammare Medlingsinstitut, 1999
29. Sacklén, Mats, Om felansvaret vid aktieköp, SvJT 1993 s. 812-853
30. Schultz, Mårten, Europeiska civilrättsprinciper, FJFT 6/2009 s. 762-793
31. Sevenius, Robert, Recension av due diligence – garantier och undersökning vid olika avtalstyper, JT 2002/03 s. 463-469
32. Sevenius, Robert, Företagsförvärv: en introduktion, Studentlitteratur, Lund, 2003
33. Sevenius, Robert, Om ”due diligence” – företagsbesiktningens betydelse i svensk rätt, SvJT 2007 s. 499-515
34. Smith, Dag, Redovisningens språk, 3., rev. uppl., Studentlitteratur, Lund, 2006
35. Tibergh, Hugo & Dotevall, Rolf, Mellanmansrätt, 9., [rev.] uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 1997
36. Unger, Sven, Professionsansvar för advokater och andra rådgivare – omfattning, försäkringsmöjligheter och friskrivningsklausuler, förhandlingarna vid det 36 nordiska juristmötet i Helsingfors 15-17 augusti 2002, del 1 s. 571-586
37. UNIDROIT principles of international commercial contracts: 2004, UNIDROIT, Rome, 2004.
38. Vägledande regler om god advokatsed, 2008
39. Ydstedt, Anders, Generation Ä, som i ägarskifte: så planerar familjeföretagen för framtiden, Svenskt näringsliv, Stockholm, 2005
40. Zacharias, Claude, Fastighetsmäklarlagen i praktisk tillämpning, 2., [rev. och utök.] uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2001



## Refererade websidor

[www.avtalslagen2010.se](http://www.avtalslagen2010.se)

[www.foretagmaklarforbundet.se](http://www.foretagmaklarforbundet.se)

## Rättsfall

### NJA

NJA 1917 s. 511	NJA 1975 s. 748	NJA 1997 s. 127 II
NJA 1921 s. 180	NJA 1978 s. 432	NJA 1997 s. 347
NJA 1930 s. 131	NJA 1980 s. 46	NJA 1998 s. 520
NJA 1931 s. 510	NJA 1981 s. 259	NJA 2000 s. 31
NJA 1935 s. 707	NJA 1981 s. 529	NJA 2000 s. 629
NJA 1936 s. 168	NJA 1981 s. 683	NJA 2000 s. 747 I II
NJA 1939 s. 575	NJA 1985 s. 219	NJA 2001 s. 177
NJA 1940 s. 315	NJA 1985 s. 696	NJA 2001 s. 878
NJA 1940 s. 658	NJA 1986 s. 146	NJA 2002 s. 644
NJA 1941 s. 495	NJA 1987 s. 692	NJA 2003 s. 99
NJA 1946 not. A 67	NJA 1989 s. 215	NJA 2005 s. 205
NJA 1947 s. 120	NJA 1991 s. 625	NJA 2005 s. 608
NJA 1954 not. A 22	NJA 1991 s. 808	NJA 2006 s. 638
NJA 1954 not. C 174	NJA 1992 s. 58	NJA 2007 s. 909
NJA 1957 s. 357	NJA 1992 s. 243	NJA 2008 s. 243
NJA 1958 not C 160	NJA 1992 s. 728	NJA 2008 s. 733
NJA 1961 s. 330	NJA 1994 s. 532	NJA 2008 s. 1158
NJA 1970 s. 122	NJA 1995 s. 693	NJA 2009 s. 672
NJA 1970 s. 478	NJA 1996 s. 700	NJA 2010 s. 58

## **RH**

RH 156:81

RH 1982:21

RH 1996:113

RH 1998:60

## **Övriga underrättsavgöranden**

Borås tingsrätt dom 2005-11-23 mål nr T 2582-03

Hovrätten för Västra Sverige dom 2006-09-28 mål nr T 4845-05

Norrköpings tingsrätt dom 2009-02-26 mål nr T 1923-08

