Mäklares rätt till förmedlingsprovision efter uppdragstidens slut

Ett restaurangbolag (Restaurangbolaget) och en företagsmäklare (Mäklarbolaget) har den 20 maj 2010 träffat ett avtal om förmedling av en Restaurangbolaget tillhörig restaurangrörelse. Uppdragsavtalet har inledningsvis löpt under fyra månader men har därefter förlängts att gälla till och med den 20 november 2010. Genom uppdragsavtalet har Mäklarbolaget, under avtalstiden, haft en ensamrätt att förmedla försäljningen av restaurangrörelsen. Enligt villkor i avtalet har Mäklarbolaget också haft rätt till förmedlingsprovision om en försäljning skett efter uppdragstidens utgång men till följd av Mäklarbolagets förmedlingsarbete. Av intresse i målet har också varit villkor i avtalet, vilket stadgar att Mäklarbolaget har rätt till förmedlingsprovision så snart köpekontrakt har undertecknats av köpare och säljare samt att Mäklarbolaget har varit berättigade att lyfta förmedlingsprovisionen ur den handpenning som köparen har erlagt. Det ska även nämnas att företrädarna för Restaurangbolaget har gått i personlig borgen för Restaurangbolagets förpliktelser enligt förmedlingsuppdraget.

Under sommaren 2010 har Mäklarbolaget fört förhandlingar med en spekulant, vilka sedermera resulterat i att Restaurangbolaget och spekulanten (Köpare A) den 1 juli 2010 har undertecknat ett köpekontrakt. Köpare A har också erlagt en handpenning motsvarande tio procent av köpeskillingen. Köpare A skulle ha tillträtt rörelsen den 1 september 2010. Överlåtelsen till Köpare A kom emellertid inte att fullbordas varför restaurangrörelsen på nytt har bjudits ut till försäljning. Den 22 december 2010, d.v.s. en månad efter att förmedlingsuppdraget har löpt ut, har Restaurangbolaget

träffat ett överlåtelseavtal med ett bolag (Köpare B) som Mäklarbolaget – ostridigt – haft kontakter med under uppdragstiden.

Mäklarbolaget har i målet gjort gällande att man varit berättigad till förmedlingsprovision för överlåtelsen till Köpare B och har som grund för sin talan gjort gällande att försäljningen till Köpare B har skett till följd av Mäklarbolagets förmedlingsarbete. (Med anledning av att Restaurangbolaget gått i konkurs har talan avseende förmedlingsprovision i tingsrätten riktats mot bolagets företrädare).

Restaurangbolaget har bestridit att så har varit fallet med hänvisning till att man, redan innan förmedlingsavtalet träffats med Mäklarbolaget, har fört diskussioner med Köpare B om en överlåtelse av rörelsen. Företrädarna för Restaurangbolaget har dessutom gjort gällande att man, muntligen, har sagt upp förmedlingsavtalet i samband med att det konstaterats att överlåtelsen till Köpare A inte skulle komma att fullbordas och att företrädare för Mäklarbolaget i samband med detta har uppgett att någon ytterligare ersättning inte skulle utgå för kommande förmedlingsarbete. Mäklarbolaget har bestridit att någon sådan uppgift lämnats. Slutligen har företrädarna för Restaurangbolaget gjort gällande att man haft en kvittningsgill motfordran på Mäklarbolaget motsvarande den handpenning som Köpare A erlagt till Mäklarbolagets klientmedelskonto. Företrädarna menar härvid att Mäklarbolaget inte har varit berättigat till två förmedlingsprovisioner och att den första handpenningen skulle ha utbetalats till Restaurangbolaget. Därtill har Restaurangbolaget hävdat att man haft en motfordran på grund av att Restaurangbolaget har lidit ekonomisk skada i anledning av att den första överlåtelsen inte kommit till stånd.

Mäklarbolaget har bestridit såväl att man inte skulle vara berättigat till provision för den första överlåtelen som att Restaurangbolaget har lidit någon ekonomisk skada på grund av

att överlåtelsen inte kom att fullbordas.

Tingsrätten har således haft att ta ställning till dels om Mäklarbolaget har varit berättigat till förmedlingsprovision för överlåtelsen till Köpare B, trots att denna har skett efter förmedlingsavtalets upphörande, dels om Mäklarbolaget har haft rätt till förmedlingsprovision för överlåtelserna till både Köpare A och Köpare B och dels om Restaurangbolaget har lidit skada på grund av att överlåtelsen till Köpare A inte kom att fullbordas.

Tingsrätten har först konstaterat att företrädarna för Restaurangbolaget inte förmått visa att det, efter den icke genomförda överlåtelsen till Köparen A, har ingåtts någon överenskommelse med innerbörden att det inte skulle utgå någon provision avseende efterföljande förmedlingsarbete.

Tingsrätten har därefter prövat frågan om överlåtelsen till Köpare B har skett till följd av Mäklarbolagets förmedlingsarbete. Härvid har tingsrätten konstaterat att uppgifterna om att företrädarna för Restaurangbolaget tidigare hade varit i kontakt med Köpare B och diskuterat en överlåtelse av restaurangrörelsen får tas för god. Därefter konstaterar tingsrätten att det av utredningen i målet är klarlagt att det genom Mäklarbolagets försorg har förekommit ett stort antal visningar av restaurangrörelsens lokaler, att Restaurangbolagets företrädare har informerats om dessa och även i stor omfattning närvarat vid visningarna. Vidare har företrädarna för Restaurangbolaget bekräftat att det inte har avtalats om något undantag från förmedlingsavtalets ensamrätt. Av den skriftliga bevisning som åberopats har, enligt tingsrättens mening, också framgått att förhandlingar har förts mellan Mäklarbolaget och Köpare B, bl.a. avseende frågor rörande köpeskilling, handpenningens storlek och finansiering.

Sammantaget har tingsrätten gjort bedömningen att överlåtelsen till Köpare B har skett till följd av Mäklarbolagets förmedlingsarbete och att Mäklarbolaget därför har varit

berättigat till förmedlingsprovision för överlåtelsen.

Därefter har tingsrätten prövat Restaurangbolagets kvittningsinvändningar. Tingsrätten har härvid gjort bedömningen att företrädarna för Restaurangbolaget inte förmått visa att Mäklarbolagets inte är berättigat till provision avseende den första överlåtelsen eller att Restaurangbolaget har lidit någon ekonomisk skada på grund av den icke genomförda överlåtelsen till Köpare A.

Mäklarbolagets talan har således bifallits i sin helhet.

Ombud för Mäklarbolaget var advokaterna Erik Jansson och Mario Ashman.