

Obefogad hävning av uppdrag: Något om förmedlarens skada

Av jur. dr ANTONIA KRZYMOWSKA

Förmedlingsrätten omfattar ett antal förmedlare som dels agerar inom ramen för befintlig reglering, dels är oreglerade. Frågan om förmedlarens, och särskilt den oreglerade mäklarens, rättsliga ställning har hittills varit oklar. En övergripande metodologisk utmaning är frågan om i vilken mån vägledning kan hämtas från konsumentskyddande lagstiftning, som t.ex. fastighetsmäklarlagen eller agentsskyddande lagstiftning som lagen om handelsagentur. I denna artikel analyseras en av de mest kontroversiella frågorna i den oreglerade förmedlingsrätten, nämligen frågan om förmedlarens rätt till skadestånd vid uppdragsgivarens obefogade hävning av förmedlingsuppdraget.

1 Inledning

När ett förmedlingsuppdrag ingås är parternas utgångspunkt att uppdraget kommer fullgöras avtalsenligt. Det är sällan parterna inför ingåendet av ett uppdrag reflekterar över fall av avtalsbrott och alternativa påföljder. Har ett förmedlingsuppdrag tecknats i vilket rätten till t.ex. hävning av uppdraget reglerats samt påföljderna i anledning av detta, kan det tänkas att uppdragets parter undviker en del huvudbry. Det förekommer dock fall i vilka förmedlingsuppdragets parter inte reglerat hävnings- och påföljdsfrågan. Så kan t.ex. vara fallet när förmedlingsuppdraget varit muntligt eller ingåtts genom konkludent handlande. När ena parten, i denna artikel uppdragsgivaren, av någon anledning häver förmedlingsuppdraget, och hävningen sedermera visar sig vara obefogad, finns det anledning att fråga sig ifall förmedlaren har rätt till skadestånd på grund av den obefogade hävningen.

I denna artikel analyseras frågan om förmedlarens skada vid obefogad hävning. En förutsättning för analysen är således att hävningen konstaterats vara obefogad. Frågan om skadeståndsrätt är dock inte helt okontroversiell: Kan en förmedlare som arbetar i ett riskavtal överhuvudtaget anses lida skada när uppdraget upphör i förtid? Kan skadan omfatta utebliven provision på grund av hävningen?¹

¹ Analysen i denna artikel bygger helt på den i min avhandling: Krzymowska, Antonia, *Mäklarrättsliga principer vid företagsförmedling*, Jure, 2018, särskilt kap. 9.

2 Om förmedling

Förmedlaren är den uppdragstagare som har i uppdrag att sammanföra uppdragsgivaren med en motpart i ett huvudavtal, utan att förmedlaren bär den ekonomiska risken för huvudavtalet.² Förmedlingsrätten avser olika typer av förmedlare och kan delas in i en reglerad och oreglerad del. Den lagreglerade förmedlingsrätten omfattar kommissionsrätt, handelsagenturrätt, fastighetsmäklarrätt och försäkringsförmedlingsrätt. Den oreglerade delen omfattar andra i lag inte reglerade förmedlare. Företagsmäklaren är en förmedlartyp (eller mäklartyp) vars uppdrag avser att förmedla överlåtelsen av företag och som inte är direkt lagreglerad. Med företagsöverlåtelse avses överlåtelsen av en andel av ett rörelsedrivande rättssubjekt eller en stor del av ett rörelsedrivande rättssubjekts inkräm.³

Ur ett systematiskt perspektiv kan sägas att mäklaren utgör en underkategori till förmedlaren. Mäklarens uppdrag är ett enstaka uppdrag i vilket denne agerar för uppdragsgivarens räkning och i uppdragsgivarens namn.⁴ Vad som kan konstateras gälla för förmedlaren gäller således i regel även för mäklaren.

3 Något om hävning av ett förmedlingsuppdrag

Ett förmedlingsuppdrag kan upphöra på fyra sätt: i) uppdraget fullgörs, ii) uppdraget upphör vid avtalstidens slut, iii) uppdraget sägs upp med beaktande av eventuell uppsägningstid och iv) uppdraget sägs upp utan att avtalsresultatet uppnåtts, eller att löptid eller eventuell uppsägningstid iakttas (hävning).⁵

En hävning av ett förmedlingsuppdrag innebär att uppdragsgivarens och uppdragstagarens prestationer upphör och att eventuella prestationer ska återgå. En hävning kan vara befogad eller obefogad och medför på så vis olika rättsliga följder. En uppdragsgivare som vill häva ett förmedlingsuppdrag har att visa att förmedlaren begått ett väsentligt avtalsbrott, att förmedlaren haft insikt om väsentlighetens betydelse samt att uppdragsgivaren reklamerat avtalsbrottet. Uppfylls inte ovanstående är en hävning obefogad. En obefogad hävning utgör i sig ett avtalsbrott.⁶

En hävning av uppdraget behöver inte vara uttrycklig, utan kan komma till uttryck genom uppdragsgivarens agerande. En brist i uppdragsgivarens samarbetsplikt kan nämligen likställas med en *de facto*

² Se t.ex. NJA 2014 s. 978.

³ Annorlunda uttryckt: förmedling av verksamhet/rörelse eller bolag/andelar.

⁴ Gränsdragningen mot andra förmedlare, särskilt handelsagenten, sker med beaktande av uppdragets varaktighet. Se t.ex. 1 § lagen om handelsagentur, Brækhus, Meglerens rättsliga ställing, 1946, s. 14 ff., Bengtsson, Hävningsrätt och uppsägningrätt vid kontraktbrott, 1967, s. 431, Eftestøl-Wilhelmsson, Fra etterprovisjon till avgangsvederlag. Handelsagentens sluttoppgjør i et historisk og komperativt perspektiv, 2005, s. 132, Hellner m.fl., Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt. 2 häftet, 2015, s. 25 f. och 49 f. samt Tiberg & Dotevall, Mellanmansrätt, 1997, s. 19.

⁵ Krzymowska (2018), s. 137 ff.

⁶ Bengtsson, Särskild avtalstyper I, 1976, s. 153, Håstad, Köprätt och annan kontraktsrätt 2010, s. 269 samt Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, 2016, s. 236 f.

hävning från uppdragsgivarens sida. Vid bristande samarbete förtas förmedlaren möjligheten att slutföra uppdraget och blir därmed betagen möjligheten att intjäna avtalad provision — huvudavtalsrekvisitet för rätt till vederlag förutsätter ju att uppdragsgivaren träffar huvudavtal.

Ovanstående ger vid handen att fall av obefogad hävning kan omfatta de facto-hävningar (som kommer till uttryck i bristande samarbetsplikt), andra typer av hävningar utan uttryckliga hävningsförklaringar (t.ex. om uppdragsgivaren gör sig otillgänglig och därigenom omöjliggör mäklarens arbete vid kritiska moment i förmedlingsprocessen, eller uppträder provokativt eller oförskämt) samt uttryckliga hävningsförklaringar som uppdragsgivaren senare inte lyckas visa fog för.⁷

Det är dessa fall av obefogade hävningar från uppdragsgivarens sida som analysen avseende skadeståndsskyldigheten i denna artikel avser.

4 Förmedlarens uppdrag: ett riskavtal

Anta att en uppdragsgivare häver en förmedlares uppdrag. Hävningen visar sig vara obefogad och förmedlaren framställer krav på skadestånd motsvarande utebliven provision. Enligt uppdraget har förmedlarens provisionsrätt varit avhängig att ett huvudavtal träffas mellan uppdragsgivaren och en av förmedlaren anvisad tredje man. Vid hävningen har något huvudavtal inte ingåtts, vilket väcker frågan om en förmedlare överhuvudtaget anses lida någon skada. Redan nyttjandet av riskavtal kan i sig anses innebära att det uppstår en brist i kausaliteten, eller adekvansen, mellan avtalsbrottet och den uteblivna provisionen: om förmedlaren inte lyckas förmedla överlåtelsen av huvudavtalet uppstår inte provisionsrätt. Om uppdraget upphör innan denna tidpunkt måste bevisning således föras om ett hypotetiskt händelseförlopp om vad som kunnat inträffa. Detta är en inte obetydlig komplikation vid analysen av förmedlarens eventuella skadeståndsrätt. Det kan nämligen verka egendomligt att det vid en hävning utdöms skadestånd motsvarande full ersättning när något huvudavtal inte ingåtts och inget annat avtalats mellan förmedlaren och uppdragsgivaren. Om uppdraget fått fortlöpa oförändrat utan att ha resulterat i ett huvudavtal skulle ju förmedlaren inte ha tjänat in någon provision. Kausaliteten mellan hävning och provision synes alltså kunna svikta.⁸

Att avvisa skadeståndsrätten genom att fästa avgörande vikt vid faktumet att riskavtal försvårar kausalitetsbedömningen är dock inte korrekt och står även i strid med vad som följer av förmedlingsrätten

⁷ Krzymowska (2018), s. 383.

⁸ Förmedlingsuppdragets parter kan dock komma överens om att provision ska utgå vid en tidigare tidpunkt än bindande avtal, vilket i sådana fall gäller mellan parterna (jfr NJA 1991 s. 319). Här ska noteras att en sådan överenskommelse mellan förmedlaren och uppdragsgivaren inte innebär att uppdragsgivaren är "tvingad" att ingå ett avtal med tredje man (eller "tvingad" att sälja sin egendom), utan endast att förmedlaren har rätt till avtalad ersättning vid denna tidpunkt.

och allmänna kontraktsrätten.⁹ Hänsyn bör lämpligen tas till att riskavtalet, som kan översättas till principen ”no cure — no pay”, förutsätter ett gott samarbete mellan uppdragsgivaren och förmedlaren. Det kan argumenteras för att ett riskavtal utgör ett klassiskt partnerskap med krav på ett lojalt agerande från båda sidor.¹⁰ Vidare bör de förutsättningar under vilka förmedlaren åtagit sig uppdraget beaktas. Härvid kan noteras att när förmedlaren åtar sig uppdraget sker en förskjutning i parternas inbördes beroendeförhållande. Förmedlaren är den part i uppdragsförhållandet som utför uppdraget, ofta på bekostnad av något annat uppdrag, och gör utlägg och dylikt. Denne presterar en tjänst som uppdragsgivaren kan bära frukterna av, men erhåller i regel ingen kompensation förrän uppdraget slutförts.¹¹

Den risk förmedlaren iklär sig vid uppdragets ingåendet är att förmedlaren inte lyckas slutföra uppdraget på grund av tillkortakommanden på dennes sida eller avsaknad av intresse från marknaden.¹² Att förmedlaren aldrig kan tvinga fram ingåendet av huvudavtalet — eller att uppdragsgivaren kan *ångra sig* — innebär inte att riskavtalet skulle innefatta ett moment av eller utrymme för uppdragsgivaren att på vilka premisser som helst ”ångra” uppdraget. Om det uppstår ånger sker ingen överlåtelse, men det betyder inte att vederlag för förmedlingen inte kan utgå.¹³

Riskavtalet som sådant begränsar således inte förmedlarens möjligheter till skadestånd vid egen befogad hävning eller uppdragsgivarens obefogade hävning. Ur kausalitetssynpunkt finns det skäl att anse att uppdragsgivarens från början saknade intention att ingå huvudavtal eller senare önskan att avvakta med ingåendet av detta i syfte att undvika att utge arvode till förmedlaren är kausal i förhållande till förmedlarens förlorade arvode.

5 Den lidna skadan

5.1 Inledande ord

I de fall förmedlaren av olika skäl förhindras att slutföra uppdraget, och detta förhindrande senare visar sig vara obefogat, uppkommer fråga om förmedlaren kan rikta anspråk mot uppdragsgivaren för

⁹ Anta t.ex. att en affär på tidigare önskade villkor inte längre är lönsam för uppdragsgivaren, att personliga förhållanden avhåller uppdragsgivaren från en försäljning eller att uppdragsgivaren har ”ångrat sig”. I en sådan situation kan uppdragsgivaren inte påtvingas en försäljning av objektet. Vid den hypotetiska bedömningen skulle således huvudavtalsrekvisitet inte vara uppfyllt, och någon provisionsrätt i det hypotetiska händelseförloppet skulle inte aktualiseras. Detta resonemang skulle dock leda till att ett förmedlingsuppdrag alltid skulle kunna hävas utan grund och utan förmedlarens skulle ha en skadeståndsrätt.

¹⁰ Krzymowska (2018), s. 282 f.

¹¹ Mäklarens sökfunktion, och således marknadsbearbetningen, men även förhandlingsfunktion resulterar ofta i sådana resultat som uppdragsgivaren kan återuppta på egen hand.

¹² Jfr ”Av det nu sagda följer att en handelskommissionär — liksom en mäklare — inte får någon provision om hans ansträngningar inte leder till något avtal (och han inte fått ensamrätt till visst område eller kundkrets).” Håstad (2010), s. 317.

¹³ Krzymowska (2018), s. 388.

skada — och i så fall för vilken. Detta förhinderande, till exempel att den avtalade uppdragstiden inte får utnyttjas, kan jämföras med en hävning av uppdraget. Med uppdragstid avses även eventuell uppsägningstid. Skulle uppsägningstiden inte få utnyttjas för utförande av uppdraget är uppsägningstiden i realiteten en illusion. Analysen av om skada uppstått för förmedlaren i hävningsfallen, det vill säga kausalitet, kan inte separeras från analysen av skadans storlek eller av adekvanskravet.

5.2 En rättslig utgångspunkt

Alla befogade eller obefogade hävningar är inte skadeståndsgrundande. En prövning ska göras huruvida skadan varit förutsebar. Förutsebarheten vilar bland annat på en sannolikhetsbedömning i vilken graden av sannolikhet har betydelse. I denna del är frågan vilken grad av sannolikhet som krävs för att den uppkomna skadan ska vara förutsebar och därmed ersättningsgill.¹⁴ Av § 8–19 Restatement of Nordic contract law framgår att "[t]he loss for which damages are payable include future loss if it is reasonably likely to occur".¹⁵

Det skadestånd som kan utgå vid obefogad hävning av ett immateriellt uppdrag omfattar bland annat uteblivna eller minskade provisioner samt minskad omsättning i uppdragstagarens rörelse.¹⁶ I fråga om vilken skada som kan ersättas i kommissions- och agenturavtal anges i motiven att den skadelidande ska ha rätt till ersättning för såväl direkt förlust (t.ex. ersättning för utgifter, prisskillnad) som indirekt förlust (t.ex. ersättning för utebliven vinst). Kommissionären har rätt till ersättning för förlorade provisioner samt utgifter i anledning av att rörelsen måste läggas om. Skadeståndet ska ersätta den skadelidandes positiva kontraktsintresse.¹⁷

Den köprättsliga principen om skadestånd stadgar att all förlust till följd av avtalsbrottet ska ersättas genom skadestånd i den mån ersättning inte erhållits genom andra påföljder. Detta innebär att såväl den köprättsliga som kommissions- och handelsagenturrättsliga utgångspunkten vid obefogade hävningar, eller befogade hävningar av motparten, är att ersättning för det positiva kontraktsintresset ska utgå.

5.3 Förmedlarens skada

Förmedlarens utgifter för exempelvis annonsering och andra kostnader i samband med bearbetningen av marknaden är kostnader som

¹⁴ Se Håstad (2010), s. 322 "... sannolikt att han, om uppdraget inte hade återkallats, hade lyckats utföra det och tjäna in provision."

¹⁵ Hur denna bestämmelse ska tolkas i mäklarfallen framgår inte av kommentaren, men man skulle i vart fall kunna anta att bestämmelsen tillåter en bedömning av en hypotetisk framtida skada. Av kommentaren till § 8–19(2) framgår endast att bestämmelsen inte kräver att den skadelidande ska ha betalat ut ett belopp för att skadan ska vara ersättningsgill. Se Restatement of Nordic contract law, s. 296.

¹⁶ Hellner m.fl., Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt. I häftet, 2015, s. 264.

¹⁷ Prop. 2008/09:88, s. 76, § 8–19 Restatement of Nordic contract law samt Hellner m.fl., (2015), s. 264.

uppstått inom ramen för uppdragets utförande och som på grund av en hävning blivit onödiga. Dessa skadeposter faller in under det negativa intresset, varför en rätt till ersättning för dessa inte ger besked i frågan om förmedlaren har rätt till det positiva kontraktintresset.

Som framgått ovan ska utgångspunkten i fråga om skada i hävningsfallen tas i den allmänna kontraktsrättsliga principen om att uppdragstagaren har rätt till ersättning för det positiva intresset vid egen befogad hävning eller motpartens obefogade hävning. Det finns inte några synbara skäl att göra avsteg från den allmänna kontraktsrättsliga principen i mäklaruppdraget. Som annars är det svårt att visa skada, men den skadelidandes svårigheter att visa skada bör inte utesluta den principiella rätten.

En konkretisering av sannolikhetsbedömningen — hur sannolikt det hade varit att förmedlarens arbete hade resulterat i ett ingående av ett huvudavtal under uppdragstiden — är i förmedlingsuppdraget komplicerad. I hävningsfallen är utgångspunkten att förmedlaren avskilts från uppdraget i förtid och att återstående uppdragstid inte får utnyttjas. Skulle en hävning av uppdraget ske innan förmedlaren hunnit påbörja marknadsbearbetningen kan det i och för sig framstå som osannolikt att huvudavtal skulle ha ingåtts, eftersom någon potentiell köpare ännu inte trätt fram. I bedömningen kan dock inte sannolikheten att träffa huvudavtal innan hävningstidpunkten eller i nära anslutning till hävningstidpunkten vara den avgörande utgångspunkten, utan sannolikheten måste avse ett träffande av ett huvudavtal inom den avtalade uppdragstiden. Av detta skäl är det egentligen irrelevant huruvida förmedlaren inte hunnit påbörja sökfunktionen innan hävning sker om förmedlaren kan visa att han har en spekulant som sannolikt skulle ha ingått huvudavtalet. Ju mer tid som förmedlaren lägger ned på förmedlingsåtgärder, desto mer sannolikt blir det att ett huvudavtal skulle kunna ha ingåtts inom den avtalade uppdragstiden och att en spekulant skulle ha trätt fram.¹⁸

Ett annat tänkbart scenario är att ett visst förmedlingsarbete skett och förhandlingar med en spekulant påbörjats. Anta att en avsiktsförklaring (eller annat föravtal) ingås mellan uppdragsgivaren och en spekulant avseende ett potentiellt huvudavtal, och att uppdragsgivaren efter avsiktsförklaringens tecknande häver förmedlingsuppdraget. I en sådan situation är frågan ifall föravtalets existens kan tolkas som att det vore sannolikt att förmedlaren med tillräcklig grad av sannolikhet skulle ha förmedlat huvudavtalet inom uppdragstiden. När parterna tecknat en avsiktsförklaring (eller motsvarande) har de vanligen kommit så pass långt i förhandlingarna att de är överens om vissa initiala villkor. Ur detta perspektiv kan därför avsiktsförklaringen tolkas som att uppdragsgivaren är förhindrad att fortsätta förhandlingarna med annan spekulant och att båda parter arbetar för att ett huvudavtal ska

¹⁸ Här måste man utgå ifrån att det hypotetiska samarbetet med uppdragsgivaren skulle vara problemfritt och avtalsenligt. Se Krzymowska (2018), s. 389 f.

ingås. Om uppdragsgivaren i detta skede häver utan fog eller förmedlaren gör det med fog, borde kausalitets- och adekvansbedömningen ofta vara till förmedlarens fördel.

Ovanstående kan jämföras med om förmedlaren erhållit ett bud från en spekulant, men att något föravtal inte träffas. Skillnaden mellan avsiktsförklaringsfallet och budfallet är att avsiktsförklaringen innebär att spekulanten tagit ett steg närmare ett potentiellt huvudavtal, även om bedömningen inte nödvändigtvis behöver bli en annan än i budfallet. Det är möjligt att parterna i och för sig står längre från varandra, men ingåendet av ett föravtal är ju inte en förutsättning för att parterna ingår ett huvudavtal. I avsiktsförklaringsfallet framstår provisionen som sannolik, eftersom uppdragsgivaren i regel ger uttryck för att parterna är överens om köpeskillning och möjligtvis även andra villkor. I budfallet kan bedömningen bli den samma om det kan visas att uppdragsgivaren skulle kunna acceptera spekulantens köpeskillingsnivå.¹⁹ Bevisproblemen rörande kausaliteten är i praktiken stora i dessa fall, men kan det visas att uppdragsgivaren skulle ha accepterat budet men undvek att ingå huvudavtal i syfte att bespara sig förmedlingsarvode eller på grund av annan lojalitetsstridig anledning, borde adekvanskravet vara uppfyllt.²⁰

Utebliven provision som skada kan vidare anses kausal i de fall uppdragsgivaren har lämnat förmedlaren uppdraget utan intentionen att ingå huvudavtal. Kan förmedlaren visa att denne utfört ett så pass gott arbete att det är sannolikt att huvudavtal skulle träffas, och att uppdragsgivarens vägran att ingå huvudavtalet utgör det enda hindret mot huvudavtalets ingående, är det rimligt att uppfatta detta som en skadeståndsgrundande obefogad hävning.²¹ Att uppdraget lämnats på skämt eller uppdraget lämnats endast för att sondera marknadens intresse, är invändningar som presenteras först i samband med hävning eller vid förmedlarens framställande av ersättningsanspråk. Detta bör få bäring i bedömningen av invändningens relevans och tyngd vid skadeståndsbedömningen.²²

5.4 Förmedlarens skada när huvudavtal ingås efter hävningstidpunkten

I vissa fall kan den situationen uppstå att en uppdragsgivare en tid efter hävningen ingår ett huvudavtal avseende det objekt förmedlaren haft i uppdrag att förmedla. I dessa fall finns det anledning att i förmedlarens skadeståndsbedömning — och avseende frågan om utebliven provision är en adekvat och kausal skada — beakta fyra olika typsituationer. Dessa

¹⁹ Vanligtvis motsvarar budet de önskemål uppdragsgivaren framfört till förmedlaren vid uppdragsteckandet eller senare, eller det utgångspris som åsatts huvudavtalet.

²⁰ Jfr NJA 1975 s. 748, NJA 1981 s. 259 samt NJA 1985 s. 219. Se även NJA 1991 s. 682.

²¹ Jfr Brækhus (1946), s. 349 samt Wilhelmsson, Avtal om fastighetsförmedling, 1979, s. 139.

²² Wilhelmsson (1979), s. 139 anför att vid bedömningen bör hänsyn tas till de av uppdragsgivaren anförda skälen till stöd för sin ändrade inställning.

typsituationer kan vara där huvudavtal ingås efter hävningen men under respektive efter vad som i och för sig utgjort avtalad uppdragstid, samt beroende på om uppdraget löpt med eller utan ensamrätt.

I det första fallet träffas ett huvudavtal inom vad som i och för sig varit avtalad uppdragstid. Uppdraget har löpt *med ensamrätt*. Det kan i dessa fall antas att den felaktigt hävde förmedlarens kausala och adekvata skada är utebliven provision. I dessa fall har nämligen relativt kort tid förflutit från att hävning skett till att huvudavtal ingåtts. Med tanke på att uppdraget löpt med ensamrätt finns ingen anledning att påvisa förmedlarens medverkan i det ingångna huvudavtalet. I dessa fall står det således klart att skadeståndet motsvarar det positiva intresset. Om förmedlaren haft besparingar till följd av hävningen ska dessa givetvis avräknas i enlighet med principen *compensatio lucri cum damno*.

I det andra fallet ingås huvudavtal efter vad som hade konstituerat uppdragstiden, om hävning av uppdraget inte hade skett. Uppdraget har löpt *med ensamrätt*. I dessa fall synes sannolikhetsbedömningen ta sikte på huruvida uppdragsgivaren utnyttjat förmedlarens arbete och det ligger nära till hands att beakta den inom handelsagenturrätten nyttjade efterprovisionsmodellen, enligt vilken förmedlarens medverkan och betydelse för huvudavtalet prövas i medverkanskravet och tidskravet.

I det tredje fallet ingås huvudavtal under vad som hade utgjort uppdragstid som löpt *utan ensamrätt* och i det fjärde fallet ingås huvudavtal efter vad som hade utgjort uppdragstid som löpt *utan ensamrätt*. Även i dessa två fall ligger det i sannolikhetsbedömningen nära till hands att utgå från efterprovisionsmodellens tids- och medverkanskrav. Skillnaden mellan dessa fall och det andra fallet, ensamrättsfallet efter uppdragstiden, är att medverkanskravet blir svårare att uppfylla och bevisa. Om vem som helst, uppdragsgivaren eller en annan förmedlare har kunnat bearbeta marknaden, är ursprungssannolikheten möjligen lägre för att huvudavtalets ingående berott på förmedlaren.²³ Skillnaden mellan det tredje och fjärde fallet är att tidskravet ofta kommer att brista när uppdragstiden gått till ända, jämfört med om huvudavtal ingåtts under uppdragstiden utan ensamrätt.

Analysen i denna del ger således vid handen att en uppdragsgivares (obefogade) hävning av ett förmedlingsuppdrag innebär att förmedlarens positiva kontraktsintresse kan ersättas. Ersättningen kan omfatta utebliven provision. Alla hävningar är emellertid inte skadeståndsgrundande. För att skadeståndsskyldighet ska uppstå motsvarande provisionsbeloppet förutsätts att förmedlaren visar att ett ingående av ett huvudavtal framstår som med tillräcklig grad sannolikt.

²³ Jfr NJA 1927 s. 549, NJA 1932 s. 450, NJA 1938 s. 638, NJA 1939 s. 151, NJA 1941 s. 495, NJA 1975 s. 748, NJA 1981 s. 259 och NJA 2015 s. 918. Jfr även NJA 1919 s. 96, NJA 1931 s. 510, NJA 1936 s. 168, NJA 1939 s. 575, NJA 1985 s. 219 samt RH 1996:113.

6 Slutord

När uppdragsgivaren brister i sin samarbetsplikt kan agerandet utgöra en hävning av förmedlingsuppdraget. En sådan brist i samarbetsplikten kan berättiga förmedlaren till att själv häva uppdraget och begära skadestånd. Bristen i samarbetsplikten kan vidare betraktas som en de facto-hävning som i sin tur aktualiserar en skadeståndsskyldighet för uppdragsgivaren.

Den skada en förmedlare lider vid en obefogad hävning är den uteblivna provisionen. I och med att fastställandet av denna skada kräver en analys av ett hypotetiskt händelseförlopp, uppställs kravet att förmedlarens positiva kontraktsintresse är ersättningsgillt om det framstår som med tillräcklig grad sannolikt att förmedlaren hade förmedlat ingåendet av huvudavtalet och därmed erhållit provision om hävning inte skett.