

Avslutning av Förmedlingsuppdrag

1. *Måste mäklaren lämna ut spekulantlistan till säljaren?*

Ja, om säljaren begär att få del av spekulantlistan måste du som mäklare, enligt ett kammarrättsavgörande från förra hösten, lämna ut spekulantlistan till säljaren. Detta gäller oavsett om uppdraget är pågående eller avslutat.

Vid ett uppsagt avtal är det dessutom klokt att självmant sända över spekulantlistan för att på så sätt kunna bevisa anvisning och kräva provision vid en efterföljande försäljning. Gör det med andra ord till en vana att, utöver budgivningslista och journal, också bifoga spekulantlistan vid avslutandet av ett uppdrag som har sagts upp av kund.

2. *Vad händer om uppdragsgivaren säger upp förmedlingsuppdraget under ensamrättstiden?*

Förenklat innebär uppdragsgivarens uppsägning typiskt sett ett kontraktsbrott, vilket innebär att ensamrätten ligger kvar "som en våt filt" över objektet. Det innebär att säljaren mer eller mindre "automatiskt" blir skyldig att erlagga provision till mäklaren om objektet säljs under ensamrättstiden samt att ingen annan mäklare får ta ett förmedlingsuppdrag för objektet under den kvarvarande ensamrättstiden (inte ens utan ensamrätt). Mäklaren kan också ha rätt till skadestånd för faktiska kostnader (eftersom det är ett kontraktsbrott att säga upp ett uppdrag under ensamrättstiden).

Mäklaren har dock möjlighet att släppa ensamrätten mot betalning. Detta belopp kan alltså förhandlas mellan parterna. Mäklaren har även möjlighet att fransäga sig ensamrätten, utan några krav på ersättning.

Om en uppdragsgivare säger upp förmedlingsuppdraget under ensamrättstiden ska mäklaren bekräfta uppsägningen och samtidigt avge sin inställning till uppsägningen.

Vi tipsar om att gå tillbaka till föreläsningen och titta på de "mallsvar" som vi tagit fram där.

3. *Kan mäklaren säga upp ett förmedlingsuppdrag (utan ensamrätt)?*

Om mäklaren upplever ett behov av att säga upp förmedlingsuppdraget rekommenderar vi i första hand att mäklaren försöker förmå uppdragsgivaren att frivilligt säga upp förmedlingsuppdraget. Det är även rekommenderat att bevissäkra och anmärka mot de problem som föranlett mäklarens önskan av att säga upp förmedlingsuppdraget, t.ex. att "du hindrar mitt förmedlingsarbete genom att ... och jag ber dig vidta rättelse genom att ..." och liknande.

Om uppdragsgivaren inte säger upp förmedlingsuppdraget eller "vidtar rättelse" av de aktuella problemen, har mäklaren rätt att säga upp förmedlingsuppdraget med beaktande av skälig uppsägningstid. Kom ihåg att alltid skicka med avslutad journal och budgivningslista (samt spekulantlista om du vill förbehålla dig efterprovision) tillsammans med uppsägningen.