

En mäklare vid ett fastighetsmäklar företag har ändrat i företagets internregister genom att ange sitt eget namn på objekt som rätteligen tillhörde kollegor. Mäklaren gjorde det trots att han visste att det var otillåtet och i syfte att tillskansa sig själv ekonomisk vinning på en kollegas bekostnad. Efteråt har mäklaren försökt dölja sina ändringar. Fastighetsmäklar företaget hade laga grund för att avskeda mäklaren.

ARBETSDOMSTOLEN

DOM
2016-06-01
Stockholm

Dom nr 40/16
Mål nr B 78/15

KLAGANDE

H.F. Förvaltning AB i Vällingby
Ombud: advokaterna Jens Tillqvist och Jonas Lindskog, Advokatfirman
Cederquist KB, Box 1670, 111 96 Stockholm

MOTPART

H.G. i Vällingby
Ombud: advokaten Rolf Greger Höglund, Engelbrektsgatan 23, 114 32
Stockholm

SAKEN

avskedande m.m.

ÖVERKLAGAD DOM

Solna tingsrätts dom den 17 juni 2015 i mål T 9403-14

Tingsrättens dom, se bilaga.

Tvisten

H.F. Förvaltning AB (bolaget) är ett fastighetsmäklarföretag med 16 anställda. Bolaget utgör Fastighetsbyråns lokalkontor i Vällingby. H.G. var anställd hos bolaget, eller annan arbetsgivare med anknytning till bolaget, sedan 2002. Han avskedades den 3 november 2014.

Tvisten i Arbetsdomstolen gäller om det funnits laglig grund för att avskeda H.G. eller i vart fall saklig grund för uppsägning.

Tingsrätten fann i denna del att bolaget inte haft laga grund för avskedande, men väl saklig grund för uppsägning. Tingsrätten avslog därför H.G:s yrkande om ogiltigförklaring av avskedandet och tillerkände honom visst allmänt och ekonomiskt skadestånd.

Yrkanden m.m.

Bolaget har yrkat att Arbetsdomstolen, med ändring av tingsrättens dom, ska ogilla H.G:s talan i dess helhet. Vidare har bolaget yrkat att Arbetsdomstolen ska förplikta H.G. att betala bolagets rättegångskostnader vid tingsrätten.

H.G. har bestritt ändring. Om Arbetsdomstolen skulle anse att H.G. ska ersätta bolaget för rättegångskostnader vid tingsrätten, ska yrkat belopp enligt H.G. sättas ned väsentligt.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Arbetsdomstolen.

Målet har avgjorts efter huvudförhandling. Samma bevisning som vid tingsrätten har förebringats.

Som grund för och till utveckling av talan har parterna i allt väsentligt anfört detsamma som antecknats i tingsrättens dom.

Domskäl

Bakgrund

Bolaget har som grund för avskedandet åberopat två olika händelser. Den första händelsen var att H.G. den 27 januari 2014 flyttade över kunder från en kollega till sig själv i bolagets internregister, vilket enligt bolaget var ett illojalt beteende i strid med anställningsavtalet. För denna händelse gav bolaget H.G. en skriftlig erinran den 2 februari 2014.

Den andra händelsen avser att H.G., enligt bolaget, den 9 oktober 2014 på nytt gjort ändringar i internregistret i syfte att få provision för försäljning av en fastighet som rätteligen en annan fastighetsmäklare skulle ha handlagt och erhållit provision för. Till följd av den händelsen underrättade bolaget den 20 oktober 2014 H.G. om kommande avskedande. Bolaget beslutade även att arbetsbefria honom.

I bolagets internregister antecknas bl.a. kommande, möjliga försäljningsuppdrag beträffande en viss fastighet eller annat objekt, eller för en viss kunds räkning samt vilken mäklare som ansvarar för dessa. Vidare antecknas anmärkningar av olika slag som mäklaren kan vara i behov av vid ett eventuellt kommande försäljningsuppdrag. De möjliga, framtida kunder som förekommer i detta register har inte tecknat några uppdragsavtal med den mäklare vars initialer finns angivna i anslutning till en kund eller ett objekt. Det är inte givet att de objekt som registreras i detta register kommer att säljas via mäklarbyrån. Internregistret är inte åtkomligt för andra än bolagets anställda.

Händelserna 27 januari 2014

Följande är ostridigt eller framgår av utredningen. Mäklaren P.M. hade kommit överens med bolagets ledning om att han fortsättningsvis inte skulle sälja villor eller radhus, utan enbart bostadsrättslägenheter. I samband härmed anställde bolaget en ny mäklare som skulle sälja villor eller radhus. Bolagets tanke var att den nya mäklaren skulle ta över P.M:s uppdrag. Den nye mäklaren började den 27 januari 2014. Samma dag flyttade H.G. genom

ändringar i internregistret åtminstone 12 kunder/försäljningsobjekt från P.M. till sig själv. Objekten var villor eller radhus och var alla märkta med tre chilifruktar, vilket enligt bolagets system markerade att de var heta objekt som kunde förväntas bli sålda inom kort. Efter att saken uppmärksammats av bolagets företrädare H.F. ändrade H.G. samma dag anteckningarna i registret på så sätt att P.M. återigen angavs som ansvarig fastighetsmäklare för objekten. H.F. var upprörd över H.G:s agerande, som H.F. ansåg var starkt olämpligt. Några dagar senare gav bolaget H.G. en erinran/varning där det angavs att en upprepning av det inträffade kunde leda till att anställningsförhållandet avslutades.

Tingsrätten har gjort följande bedömning avseende händelserna den 27 januari 2014.

Det är inte visat att H.G. och P.M. kommit överens om eller över huvud taget haft någon form av samförstånd av innebörd att H.G. fortsättningsvis skulle handha försäljningen av de villor och radhus som dittills P.M. varit ansvarig för, vilket H.G. påstått. Inte heller är det visat att det var kutym eller sedvana på mäklarkontoret att någon form av ”huggsexa” gällde för vem av mäklarna som fick ta över objekt eller kunder när en mäklare slutade eller av andra skäl lämnade över möjliga kommande försäljningsuppdrag. H.G. ändrade alltså i internregistret på eget initiativ och utan att i förväg ha gjort upp om saken med P.M.

H.F. och C.G. har båda berättat att ledningen vid flera möten för personalen informerat om att P.M:s objekt var avsedda för den nyanställda fastighetsmäklaren. Utredningen talar med styrka för att H.G. var införstådd med att ledningens avsikt var att den nyanställda mäklaren skulle ta över P.M:s kundstock.

Ansaret eller rätten att sälja de tolv aktuella objekten representerade ett ekonomiskt värde i form av möjlig framtida provision för den enskilde mäklaren. Det går inte att fastställa att objekten var värda just 840 000 kr, vilket bolaget uppskattat värdet till, men bolagets beräkning utifrån erfarenhet och branschvana kan ändå sägas ge en fingervisning om att objekten hade ett betydande värde för den eller de mäklare som skulle få handha försäljningen. H.G:s ändringar i registret kunde på sikt ha lett till betydande ekonomisk vinning för honom själv och motsvarande inkomstbortfall för någon av de andra mäklarna på mäklarbyrån.

Arbetsdomstolen drar samma slutsatser som tingsrätten avseende händelserna den 27 januari 2014.

Händelserna 9 oktober 2014

Följande är ostridigt eller framgår av utredningen. Bolaget har ett nära samarbete med Swedbanks kontor som ligger vägg i vägg med mäklarbyrån. Privatrådgivaren A.F. på Swedbank kontaktade mäklarbyrån för att få hjälp med en värdering av en fastighet. I bolagets internregister fanns eller hade funnits en anteckning om att mäklaren C.G. var ansvarig för denna

kund/fastighet. H.G. och A.F. kom överens om att H.G. skulle besöka fastigheten samma kväll, men något besök kom aldrig till stånd eftersom C.G. stoppade H.G:s vidare befattning med fastigheten. Dessförinnan hade H.G. lagt upp en ny registrering beträffande fastigheten i internregistret, med sig själv som ansvarig mäklare.

Tingsrätten har funnit att det var H.G. som raderade de befintliga registeruppgifterna beträffande fastigheten och att han visste att C.G. var ansvarig mäklare och mäklarbyråns kontakt gentemot kunderna på den aktuella adressen. Tingsrätten har vidare funnit att utredningen talar starkt för att H.G. efteråt försökte dölja de åtgärder han vidtagit i internregistret samt att uppdraget avsåg en fastighet som inom kort mycket väl kunde var aktuell för försäljning, vilket skulle ha lett till inkomster för den mäklare som förmedlade en försäljning av fastigheten.

Arbetsdomstolen kommer även i denna del till samma slutsatser som tingsrätten.

Laga grund för avskedande?

Enligt 18 § anställningsskyddslagen får en arbetstagare avskedas om denne grovt åsidosatt sina åligganden gentemot arbetsgivaren. Därmed avses sådant avsiktligt eller grovt vårdslöst förfarande som inte rimligen ska behöva tålas i något anställningsförhållande.

Arbetsdomstolen gör följande bedömning.

Arbetsdomstolen har, i likhet med tingsrätten, funnit att H.G. den 27 januari 2014 och därefter även den 9 oktober 2014 gjort ändringar i bolagets internregister som kunde ha lett till icke obetydliga inkomster för honom själv och motsvarande inkomstbortfall för andra mäklare på kontoret.

Även om det före händelsen i januari 2014 skulle ha varit oklart för H.G. hur bolaget såg på möjligheten för honom att, utan samtycke från arbetsgivarens företrädare eller berörda mäklarkollegor, genom ändringar i internregistret föra över poster till sig själv, måste det efter den händelsen ha stått helt klart för H.G. att det inte var tillåtet att göra så. Trots detta gjorde han den 9 oktober 2014 återigen liknande ändringar i internregistret. När han blev konfronterad med uppgifterna förnekade han att han vidtagit några ändringar i registret. H.F. och C.G. har i förhör berättat att uppgiften om vem som var ansvarig mäklare för det aktuella objektet ändrats i internregistret från C.G. till P.M. och att den aktuella posten i internregistret därefter lagts i papperskorgen. Arbetsdomstolen finner inte anledning att ifrågasätta dessa uppgifter. Mot bakgrund härav kan det, enligt Arbetsdomstolens mening, inte dras annan slutsats än att H.G. lagt den aktuella posten i papperskorgen och därigenom medvetet försökt att dölja de åtgärder han vidtagit i internregistret. Även detta ger stöd för att H.G. var införstådd med att han agerade felaktigt. Av förhöret med A.F. framgår att skälet till att de aktuella kunderna bad om en värdering av det radhus de bodde i, var att de avsåg lägga bud på en annan bostad, vilket han berättade för H.G. Det fanns

därför skäl att tro att radhuset skulle kunna komma att säljas inom en snar framtid. H.G. har alltså i medvetande om att det var otillåtet, försökt föra över en potentiell kund från en kollega till sig själv och därmed skaffa sig inkomster på kollegans bekostnad.

Sammanfattningsvis visar utredningen att H.G. vidtagit ändringar i internregistret medveten om att det var otillåtet och i syfte att tillskansa sig själv ekonomisk vinning på en kollegas bekostnad. Han har även försökt dölja sina ändringar. Mot bakgrund härav finner Arbetsdomstolen att H.G:s agerande i sådan grad varit ägnat att rubba det förtroende som arbetsgivaren ska kunna känna för en arbetstagare att han grovt åsidosatt sina åligganden mot arbetsgivaren. Denna bedömning ändras inte av att den ekonomiska skadan av hans agerande inte i första hand skulle ha drabbat bolaget utan andra anställda (jfr t.ex. AD 2013 nr 12 och AD 2000 nr 5). Bolaget har alltså haft rätt att avskeda H.G.

Sammanfattning och rättegångskostnader

Arbetsdomstolens ställningstagande – att bolaget har haft rätt att avskeda H.G. – innebär att hans talan ska avslås och tingsrättens dom ändras i enlighet härmed.

Vid denna utgång ska H.G. ersätta bolaget för dess rättegångskostnader vid tingsrätten och i Arbetsdomstolen, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för att tillvarata bolagets rätt. Bolaget har yrkat ersättning för ombudsarvode med 312 000 kr vid tingsrätten och 172 000 kr i Arbetsdomstolen. Med hänsyn till målets omfattning och art finner Arbetsdomstolen att bolaget är skäligen tillgodosett med en ersättning om 250 000 kr vid tingsrätten och 140 000 kr i Arbetsdomstolen.

Domslut

1. Med ändring av punkterna 2 och 3 i tingsrättens domslut avslår Arbetsdomstolen H.G:s talan.
2. Med ändring av punkten 4 i tingsrättens domslut förpliktar Arbetsdomstolen H.G. att ersätta H.F. Förvaltning AB för rättegångskostnader vid tingsrätten med 250 000 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 17 juni 2015 till dess betalning sker.
3. Arbetsdomstolen förpliktar H.G. att ersätta H.F. Förvaltning AB för rättegångskostnader i Arbetsdomstolen med 140 000 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Ledamöter: Jonas Malmberg, Dag Ekman, Kurt Eriksson, Gabriella Forssell, Johanna Torstensson, Erland Olauson och Bengt G Nilsson.
Enhälligt.

Rättssekreterare: Märta Lindberg

Tingsrättens dom (ledamöter: Björn Skånsberg, Örjan Härneskog och Carina Utterström Mace)

BAKGRUND

H.F. Förvaltning AB är ett fastighetsmäklarföretag som utgör Fastighetsbyråns lokalkontor i Vällingby. Bolaget har 16 anställda.

H.G. var anställd hos bolaget, eller hos annan arbetsgivare med anknytning till bolaget, som fastighetsmäklare mellan 2002 och den 3 november 2014. Parterna är ense om att hans anställningstid enligt anställningsskyddslagen ska räknas från 2002. Han hade under anställningen uteslutande provisionslön som var utformad på så sätt att han fick 25 procent av intjänad provision upp till 2 miljoner kr/år exkl. moms och 30 procent på därutöver intjänad provision. Parterna är överens om att hans månadslön, utifrån den genomsnittliga månatliga provisionslönen och hans deklarerade inkomst för 2013, i detta mål kan beräknas till 49 218 kr.

Den 27 januari 2014 gjorde H.G. vissa ändringar i ett av bolagets dataregister.

Bolaget gav honom, med anledning av de ändringar han gjort i registret, en skriftlig erinran den 2 februari 2014. Enligt erinran hade H.G. flyttat över kunder från en kollega till sig själv, till ett uppskattat värde av 840 000 kr, vilket enligt bolaget var ett illojalt beteende i strid med anställningsavtalet som ytterst kunde leda till upphävande av anställningsförhållandet om beteendet inte ändrades eller om misskötsamheten upprepades.

I oktober 2014 uppkom en diskussion om att H.G. återigen skulle ha agerat på ett enligt bolaget illojalt sätt, i syfte att genom ändringar i dataregistret få provision för försäljning av en fastighet som rätteligen en annan fastighetsmäklare skulle ha handlagt.

H.G. underrättades om kommande avskedande och arbetsbefriades den 20 oktober. Den 3 november 2014 avskedade bolaget honom. I skrift den 4 november till bolaget underrättade han arbetsgivaren att han avsåg att yrka ogiltigförklaring av avskedandet.

Parterna är överens om att mäklarna hos bolaget har tillgång till två dataregister. I det ena - *internregistret* - antecknas kommande, möjliga försäljningsuppdrag beträffande en viss fastighet eller annat objekt, eller för en viss kunds räkning. Här antecknas också anmärkningar av allehanda slag som mäklaren kan vara betjänt av vid ett eventuellt kommande försäljningsuppdrag. De möjliga, framtida kunder som förekommer i detta register har inte tecknat några uppdragsavtal med den mäklare vars initialer finns angivna i anslutning till en kund eller ett objekt. Det är inte givet att de objekt som registreras i detta register alls kommer att säljas via mäklarbyrån. Detta register är inte åtkomligt för andra än bolagets anställda.

I det andra registret - som kan kallas *kundregistret* - förekommer bostäder som är aktuella för försäljning, och kunder som vill köpa eller sälja en bostad. Kunderna har godkänt att de förekommer i detta register. De kan själva utifrån söka viss information i registret. Detta register är alltså åtminstone till en del åtkomligt för andra än bolagets anställda.

Parterna är ense om att det register som H.G., såvitt nu är aktuellt, hade hanterat är internregistret.

Ett ”uppdragsavtal med ensamrätt” innefattar, enligt vad parterna vidare är överens om, ensamrätt för en viss mäklare att inom tre månader sälja ett visst objekt, och att uppbära viss provision/arvode för försäljningen. Efter tre månader gäller ensamrätten med en ömsesidig uppsägningstid om tio dagar. Det är mäklaren personligen som är part i avtalet gentemot kunden/uppdragsgivaren, inte bolaget.

Twisten gäller frågorna om bolaget hade laglig grund för avskedandet eller i vart fall saklig grund för uppsägning. H.G. är inte och har inte varit fackligt ansluten.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

H.G. har yrkat

1. att tingsrätten ska ogiltigförklara avskedandet,
2. att bolaget ska förpliktas att till honom betala
 - allmänt skadestånd för felaktigt avskedande med 100 000 kr
 - ekonomiskt skadestånd med 49 218 kr/månad från den 4 november 2014 till dagen för dom i målet.
- Om tingsrätten skulle finna att bolaget haft saklig grund för uppsägning, men inte laglig grund för avskedande, har H.G. yrkat
 - allmänt skadestånd med 75 000 kr och
 - ekonomiskt skadestånd med 295 308 kr (49 218 kr x 6 månader).
3. att bolaget ska förpliktas att till honom betala utebliven provision, inkl. semesterersättning, med i första hand 167 922 kr och i andra hand 89 970 kr.
4. att han förbehålls rätten att återkomma med yrkanden om ekonomiskt skadestånd för tid efter att målet slutligen avgjorts.

Bolaget har bestritt yrkandena. Sättet att beräkna räntan har vitsordats liksom att beloppen 49 218 kr, 89 970 kr och 77 952 kr i och för sig är rätt framräknade. Om tingsrätten skulle finna att bolaget i något avseende gjort sig skyldigt till en skadeståndsgrundande handling, har bolaget begärt att skadeståndet ska jämkas till i första hand noll.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER M.M.

H.G.

Ogiltigförklaring och skadestånd

Den 27 januari 2014 ändrade han i bolagets interna dataregister på så sätt att han tog bort kollegan P.M:s initialer ("PM") och i stället skrev in sina egna initialer ("HG") i anslutning till några villor och radhus som kunde bli föremål för försäljning via bolaget. Genom sina initialer anger man sig som ansvarig mäklare för enskilda objekt. Skälet till att han ändrade i registret var att P.M. hade sagt sig inte längre avse att sälja några villor eller radhus utan endast bostadsrättslägenheter. Det är kutym inom bolaget att mäklarna på detta sätt tar hand om en kollegas kunder när han eller hon slutar. För sådana situationer har bolaget inga regler om hur objekten ska fördelas bland mäklarna eller vem som får hantera internregistret. Här råder "huggsexa" och situationen löses på olika sätt från gång till gång. I det här fallet var han och P.M. överens om att dela på den provision som framöver kunde bli aktuell beträffande de berörda objekten.

När det gäller det andra registret, som avser pågående ärenden, råder däremot ordning och reda hos bolaget. Beträffande sådana objekt kan inte den enskilde mäklaren själv ändra i registret.

De objekt som avsågs var 12 framtida, möjliga försäljningar som tillhör personer som kan tänkas komma att sälja sina bostäder, på kort eller längre sikt. Kollegan hade inte något uppdragsavtal med någon av de möjliga kunder som berördes av ändringarna i registret och några försäljningar var alltså inte nära förestående. När han ändrade i registret kände han inte till att H.F. "lovat bort" P.M:s objekt till en nyanställd kollega. När han förstod att så var fallet ändrade han genast tillbaka kunderna till P.M. Han tog således själv initiativet till rättelse. Det kan inte ha gått mer än två timmar mellan de båda markeringarna. Han kontaktade sedan H.F. för att förklara vad som hänt. Han förnekade inte i samtalen med H.F. att det var han som ändrat i registret.

H.F. blev mycket upprörd över hans ändringar i dataregistret och tillät honom inte att förklara sig. Strax därpå meddelade arbetsgivaren genom H.F. honom den skriftliga erinran.

Han kan inte godta att beloppet 840 000 kr, som bolaget hänvisat till, skulle motsvara värdet av tänkta försäljningar av de objekt som han ändrade i registret för. Beloppet är en grov uppskattning baserad på flera okända faktorer.

Den 9 oktober 2014 bad rådgivaren A.F. på Swedbank, som bolaget samarbetar med, honom att värdera en bankkunds bostad. Han kom per telefon överens med kunden om att göra ett besök hos denne för en kostnadsfri värdering. Innan värderingen kom till stånd kontaktades han av

en kollega, C.G., som anklagade honom för att försöka ”stjäla en kund” från honom genom att manipulera internregistret. Det fanns inte någon anteckning i internregistret om att denne bankkund var C.G:s kund. Han kände inte till att C.G. ansåg att kunden var hans. C.G. hade inte heller något uppdragsavtal med kunden. Saken gällde en värdering av bostaden. Någon försäljning var inte aktuell.

Den anteckning han gjorde i internregistret beträffande denne kund var att han antecknade dag och klockslag för när han skulle träffa kunden för värderingen.

Han suddade inte ut eller ändrade någon anteckning i registret. Han la upp objektet som ett nytt objekt. Han döpte inte om något dokument och la inte något ”i papperskorgen”. Han kom aldrig att träffa kunden.

Totalt sett gjorde han i januari och oktober anteckningar i registret beträffande ca 12 objekt.

Grunden för yrkandena om ogiltigförklaring och skadestånd är därmed att han inte, vare sig vid tillfället i januari eller i oktober 2014, misskött sig, varit illojal eller på något sätt avvikit från vad som är kutym i bolaget när det gäller bolagets interna register över eventuella kunder och möjliga, kommande för-säljningar.

Bolaget hade följaktligen varken laglig grund för avskedande eller saklig grund för uppsägning. Därmed ska, enligt bestämmelser i anställnings-skyddslagen, avskedandet ogiltigförklaras och bolaget förpliktas att betala allmänt och särskilt skadestånd för den kränkning han utsatts för och den skada han lidit.

Provision enligt uppdragsavtalen

När han avstängdes den 20 oktober 2014 hade han totalt 14 undertecknade uppdragsavtal med olika klienter. Mellan dagen för avstängningen och den 4 november, då han avskedades, såldes via bolagets förmedling tre bostäder som ägdes av kunder som han personligen hade uppdragsavtal med och för vilka han utfört en del förarbete. Två andra objekt såldes strax efter avskedandet. Dessa fem objekt och kunder har bolaget avtalsstridigt tagit från honom och han har därmed gått miste om lön motsvarande provision med anledning av försäljningarna. Om han själv hade sålt dessa bostäder hade han fått lön i form av provision och semesterersättning med sammanlagt 167 922 kr.

Enligt uppdragsavtalen hade han personligen tre månaders ensamrätt på försäljningarna av dessa objekt. Uppdragsavtalen gällde med tio dagars ömsesidig uppsägningsrätt. Han har inte fått del av några uppsägningar av uppdragsavtalen. Därmed gällde avtalen alltjämt när försäljningarna skedde.

Av beloppet 167 922 kr avser

- 26 656 kr ersättning för försäljningen av bostaden på Blåsippbacken 121

- 26 880 kr försäljningen av bostaden på Solhemsbackarna 7
- 36 434 kr försäljningen av bostaden på Vinstavägen 8.

Dessa tre försäljningar, till ett värde av totalt 89 970 kr, skedde efter avstängningen men före avskedandet.

Vidare avser

- 25 536 kr försäljningen av bostaden på Småbjörksvägen 71
- 52 416 kr försäljningen av bostaden på Dalkärrsleden 52.

Dessa två försäljningar, till ett värde av totalt 77 952 kr, skedde efter avskedandet, men försäljningarna kom till stånd tack vare hans förberedande arbete gentemot kunder.

Kundavtalet som gällde Småbjörksvägen tecknades den 17 oktober 2014 och fastigheten såldes den 5 november. Tremånaderstiden gällde alltså fortfarande när försäljningen skedde.

Bolaget

Avskedandet

H.G. har vid två olika tillfällen olovligen ändrat i bolagets datasystem för att på så sätt i sitt eget namn registrera objekt som tillhörde kollegor. Ändringarna i januari avsåg 24 objekt. Alla dessa betecknades i bolagets internregister som "heta" objekt, dvs. de bedömdes vara nära affär. Ändringarna i oktober avsåg ett objekt. Genom detta trolösa agerande försökte han tillskansa sig ersättning på sina kollegors bekostnad och ersättning från bolaget som han inte var berättigad till. Hans illojala agerande innebar ett grovt åsidosättande av hans åligganden mot arbetsgivaren och utgör laglig grund för avskedande.

I bolagets internregister anger antalet "chilisar" (eller chili-frukter) hur "hett" ett objekt är, dvs. hur nära försäljning det uppskattas vara. De objekt som H.G. flyttade i januari 2014 var märkta med tre chilisar.

Vid tillfället i oktober ändrade H.G. först C.G:s namn till kollegan P.M:s i det befintliga dokumentet. Sedan raderade han dokumentet. Att han angav P.M. som mäklare i stället för sig själv innebar att det inte utan vidare gick att spåra ändringarna i registret till honom själv. Sedan la han upp ett nytt dokument för samma fastighet, nu med sig själv som angiven mäklare.

Det är riktigt att beloppet 840 000 kr är en uppskattning av vad objekten skulle ha varit värda vid en försäljning. Värdet av kundstocken är beräknat utifrån bolagets statistik och antalet chilisar i bolagets register.

Det finns inte någon kutym i bolaget som innebär att mäklarna på eget initiativ får ändra i internregistret när en mäklare slutar eller byter inriktning. Verksamheten präglas av ordning och reda och det är H.F. i egenskap av verkställande direktör och arbetsledare som beslutar i en sådan situation.

Om tingsrätten skulle finna att bolaget inte haft laglig grund för avskedande, har det som läggs H.G. till last i vart fall utgjort saklig grund för uppsägning.

Provision enligt uppdragsavtal

Det är riktigt att en annan mäklare än H.G. sålde de fem fastigheterna efter att H.G. lämnat arbetsplatsen. H.G. hade ensamrätt till försäljningarna under tre månader. När försäljningarna skedde hade tremånaders-perioden löpt ut i samtliga fall. Samtliga avtal hade sagts upp av respektive kund och i och med avskedandet trädde bolaget in som avtalspart i förhållande till kunderna. Till detta kommer att mäklarens rätt till provision inträder först när försäljning sker. Det var dessutom inte H.G. som förmedlade kontakterna mellan säljarna och köparna och således fanns inte heller något orsaks-samband mellan arbete som H.G. må ha utfört och försäljningarna. Därmed har inte H.G. någon rätt till provision för försäljningarna.

UTREDNINGEN

H.G. och bolagets båda delägare H.F. och C.G. har hörts under sanningsförsäkran. På H.G:s och bolagets begäran har fastighetsmäklaren P.M. vittnat. Privatrådgivaren A.F. vid Swedbank har hörts som vittne på H.G:s begäran.

Parterna har också åberopat viss skriftlig bevisning.

DOMSKÄL - TINGSRÄTTENS BEDÖMNING

Tvisten

Bolaget avstängde den 20 oktober 2014 H.G. från hans anställning som fastighetsmäklare vid mäklarbyrån. Den 3 november avskedade bolaget honom. Strax före och efter avskedandet såldes genom mäklarbyråns förmedling, men utan H.G:s slutliga medverkan, fem bostäder vars försäljningar H.G. tidigare förberett eller arbetat med.

Tvisten gäller i första hand frågorna om bolaget hade rätt att avskeda H.G. och om han har rätt till provision för försäljningarna av de fem bostäderna eller några av dem.

Avskedandet

Parterna är överens om att bolaget avskedade H.G. den 3 november 2014. Till grund för avskedandet låg två händelser - den 27 januari respektive den 9 oktober 2014 - som enligt bolaget utgör laglig grund för bolagets åtgärd.

Den 27 januari 2014

Tingsrätten går först igenom händelserna den 27 januari 2014.

Parterna är i den här delen till en början överens om följande. Fastighetsbyrån tillämpar sedan länge en ordning där enskilda, namngivna mäklare i bolagets databaserade s.k. internregister antecknas som ansvariga eller

handläggare för angivna objekt som kan komma att säljas eller som ansvariga i förhållande till vissa kunder. H.G:s fastighetsmäklarkollega P.M. hade ungefär vid årsskiftet 2013/2014 kommit överens med bolagets ledning om att han fortsättningsvis skulle sälja enbart bostadsrättslägenheter och inte längre villor eller radhus. H.G. flyttade den 27 januari genom ändringar i internregister över åtminstone 12 kunder/försäljningsobjekt från P.M. till sig själv. Objekten var villor eller radhus som P.M. tidigare varit ansvarig för. De var alla utmärkta med tre ”chilisar”, dvs. tre chili-frukter som enligt bolagets interna system markerade att de var heta objekt som kunde förväntas bli sålda inom kort. När H.G. blev varse att arbetsgivarens företrädare H.F. ansåg att det var starkt olämpligt att han ändrat i registret, ändrade han samma dag tillbaka i registret på så sätt att P.M. där återigen angavs som ansvarig fastighetsmäklare för objekten. H.F. var upprörd över hans agerande och gav honom några dagar senare en erinran - i praktiken en varning - av innebörd att hans ändringar i registret enligt bolagets uppfattning innebar ett brott mot anställningsavtalet som om det upprepades ytterst kunde leda till att anställningsförhållandet avslutades.

Det är tydligt att ansvaret eller rätten att sälja dessa åtminstone 12 objekt för den enskilde mäklaren representerade ett ekonomiskt värde i form av möjlig framtida provision. Mäklarnas lön var, enligt vad parterna är överens om, helt och hållet provisionsbaserad. Om H.G. skulle ha fått handha försäljningen av objekten skulle detta ha en direkt och positiv effekt på hans inkomster.

Enligt bolaget kunde de villor och radhus som H.G. skrev sig själv som ansvarig för i termer av provision uppskattas vara värda 840 000 kr. H.G. har bestritt den beräkningen. Att det angivna beloppet är just en uppskattning från bolagets sida står klart. Det går inte att slå fast att objekten var värda just den summan, eller ens att de över huvud taget verkligen skulle komma att säljas genom mäklarbyråns förmedling, men bolagets beräkning utifrån erfarenhet och branschvana kan ändå sägas ge en fingervisning om att objekten hade ett betydande värde för den eller de mäklare som skulle få handha försäljningen.

H.G. har gjort gällande att han och kollegan P.M. hade en muntlig överenskommelse om, eller att de åtminstone hade talat om, att han skulle få ta över kollegans objekt och att de dessutom skulle kunna dela på provisionen från de kommande försäljningarna. Att en sådan överenskommelse skulle ha funnits har P.M. i sitt vittnesmål vid huvudförhandlingen förnekat. Enligt honom hade de båda över huvud taget inte talat om saken. Tingsrätten noterar vidare att H.G. i sin berättelse varit påfallande svävande och osäker på om det som förekommit dem emellan verkligen var en överenskommelse i egentlig mening. Mot den bakgrunden anser tingsrätten att det inte är visat att han och P.M. haft en överenskommelse eller över huvud taget någon form av samförstånd av innebörd att H.G. fortsättningsvis skulle få handha försäljningen av de villor och radhus som dittills P.M. varit ansvarig för.

Inte heller har H.G. mot bolagets bestridande visat att det var kutym eller sedvana på mäklarkontoret att, som han påstått, någon form av "huggsexa" gällde för vem av mäklarna som fick ta över objekt eller kunder när en mäklare slutade eller av andra skäl lämnade över möjliga kommande försäljningsuppdrag.

Bolaget har gjort gällande att de objekt som P.M. skulle lämna över - hans kundstock - var avsedda för en nyanställd fastighetsmäklare, J.L., och att den saken var väl känd för alla på kontoret, inklusive H.G. H.G. har inte bestritt att det kan ha varit ledningens avsikt att den nyanställda kollegan skulle få ta över kundstocken, men han har gjort gällande att han inte kände till den saken när han flyttade över objekten till sig själv.

På denna punkt har flera av förhörspersonerna uttalat sig. Enligt H.F. var det uppenbart att H.G. liksom alla andra på kontoret kände till saken, bl.a. eftersom de gemensamt på arbetsveckornas återkommande måndagsmöten flera gånger talat om att den nyanställda var mån om att få ta över P.M:s kundstock och särskilt de heta objekten, "tre-chilisarna". Även C.G. har berättat om att ledningen både på måndagsmöten och i andra sammanhang talat om för medarbetarna att den nyanställda mäklaren skulle ta över P.M:s objekt. Som tingsrätten ser saken talar utredningen med styrka för att också H.G. var införstådd med att ledningens avsikt var att den nyanställda mäklaren skulle ta över P.M:s kundstock.

Enligt H.F. förnekade H.G. först att det var han som hade gjort ändringarna i internregistret. Att så skulle ha varit fallet har H.G. bestritt och det har inte vid huvudförhandlingen blivit klarlagt hur det låg till med den saken. H.F. har däremot oemotsagd gjort gällande att H.G. la över objekten till sig själv under lunchtimmen, då han (H.F.) och den nyanställda mäklaren inte var på kontoret.

Av det som nu sagts beträffande händelserna i januari och början på februari 2014 anser sig tingsrätten kunna dra tre slutsatser. Den första är att H.G. ändrade i internregistret på eget initiativ och utan att i förväg ha gjort upp om saken med P.M. eller någon företrädare för arbetsgivaren. Den andra är att ändringarna i registret på sikt kunde ha lett till betydande ekonomisk vinning för honom själv och motsvarande inkomstbortfall för någon eller några av de andra mäklarna på mäklarbyrån. Den tredje är att det snabbt gjordes klart för honom att H.F. och bolaget starkt ogillade att han ändrat i registret.

Den 9 oktober 2014

Tingsrätten övergår nu till händelserna den 9 oktober 2014.

Här är parterna överens om att privatrådgivaren A.F. på Swedbank kontaktade mäklarbyrån för att få hjälp med en värdering av en fastighet på Ängsullsvägen i Vällingby. Värderingen skulle göras genom att en mäklare besökte fastigheten. H.G. och A.F. kom överens om att H.G. skulle besöka fastigheten samma kväll, men något besök kom aldrig till stånd eftersom

mäklaren C.G. grep in och stoppade H.G.s vidare befattning med fastigheten. Dessförinnan hade H.G. lagt upp en ny registrering - ett nytt dokument i internregistret - beträffande fastigheten med sig själv som ansvarig mäklare.

Parterna är oense om exakt vilka ändringar, vilka enskilda handgrepp, som H.G. i övrigt gjorde i registret beträffande fastigheten. Enligt bolaget ändrade H.G. först C.G:s namn till kollegan P.M:s i det befintliga dokumentet. Sedan raderade han dokumentet. Sedan la han upp ett nytt dokument för samma fastighet, nu med sig själv som angiven mäklare. H.G. har förklarat att han la upp ett nytt objekt i registret eftersom han inte hittade kunden (kundens namn) i de befintliga registeranteckningarna. Han har förnekat att han skulle ha flyttat uppgifter i registret till den digitala papperskorgen. Däremot, har han tillagt, hittade han senare det ursprungliga dokumentet i papperskorgen, sedan C.G. tagit kontakt med honom.

Att H.G. angav P.M. som mäklare i stället för sig själv innan han raderade det äldre dokumentet, innebar enligt bolaget att det inte utan vidare gick att spåra ändringarna i registret till honom själv. C.G. har uppgett att han, när han senare samma dag sökte i internregistret på adressen till fastigheten på Ängsullsvägen, fann att det dokument som funnits där sedan 2009 med honom själv som ansvarig mäklare hade raderats och placerats i papperskorgen, men att en ny registrering för fastigheten hade lagts upp, nu med H.G. som handläggare. Enligt C.G. sopade H.G. igen spåren efter sig genom att byta handläggare till P.M. i det äldre dokumentet innan han raderade det.

H.F. och C.G. har vidare berättat att de konsulterade bolagets IT-avdelning som i datorsystemet fann spår efter att H.G. gjort ändringarna på det sätt som bolaget nu lägger honom till last. Någon skriftlig eller teknisk bevisning till stöd för de muntliga uppgifterna har emellertid inte lagts fram. Det är dock genom H.G:s och C.G:s uppgifter och utredningen i övrigt utrett att det tidigare dokumentet verkligen raderades och att ett nytt las upp, i H.G:s namn. P.M. har förnekat att han skulle ha utfört några ändringar i registret och med hänsyn till det och att det är ostridigt att det var H.G. som la upp det nya dokumentet, är det svårt att se att någon annan än H.G. skulle ha utfört också ändringen i och raderingen av det äldre dokumentet i registret.

En avgörande fråga är om H.G., när han den 9 oktober antecknade sig själv som ny ansvarig mäklare för fastigheten, i bolagets register kunde se om C.G. redan var angiven som ansvarig för objektet. H.G. har till styrkande av att den uppgiften inte framgick av registret hänvisat till en ensidig utskrift av registret som enligt sin lydelse redovisar bl.a. att C.G. fem år tidigare hade hjälpt ägarna till fastigheten på Ängsullsvägen att sälja en annan fastighet, men inte på något sätt anger att C.G. skulle ha förtur eller ensamrätt till kommande affärer med dessa kunder. Utdraget innehåller inte heller något objektnummer, dvs. en sifferkod som identifierar fastigheten, eller t.ex. uppgift om när dokumentet lades upp. Däremot anges dess adress och ägarnas kontaktuppgifter. Att handlingen kommer från bolagets register tycks framgå av dess sidfot som anger bolagets firma och adress.

Bolaget har bemött den dokumentation av registrets innehåll som H.G. lagt fram med en fylligare, flera sidor lång utskrift av vad som enligt bolaget ska vara internregistrets fullständiga uppgifter beträffande fastigheten. I det registerutdraget anges redan inledningsvis, på första sidan, C.G. som ansvarig mäklare för fastigheten. Vidare anges bl.a. fastighetens objektnummer, att fråga är om ett radhus, dess adress, ägarnas namn och kontaktuppgifter och att objektet först lades upp den 11 september 2009. Den text som H.G. hän-visat till, i sitt registerutdrag, finns med längre ned i dokumentationen under rubriken Anteckningar. Som H.G. påtalat framgår det inte av just det text-avsnittet att C.G. var ansvarig mäklare, men det står för tingsrätten klart att för att alls komma till den delen av registret som H.G. åberopat måste man först ta sig förbi den inledande delen där sådant som fastighetens beteckning, objektets diarienummer och - just – C.G:s namn fanns angivet.

Enligt C.G. fanns den text som H.G. hänvisat till tre eller fyra ”klick” med datormusen in i dokumentet, och det var enligt honom omöjligt att nå denna bild i systemet utan att först se vem som var handläggare.

Tingsrättens slutsats är att H.G. var väl medveten om att det var C.G. som på mäklarbyrån var ansvarig mäklare i förhållande till ägarna av fastigheten på Ängsullsvägen.

En annan viktig sak i sammanhanget är om fastigheten på Ängsullsvägen endast skulle värderas utan att någon försäljning av den var nära förestående, vilket H.G. hävdade, eller om fråga var om ett ”hett objekt” som inom kort kunde förväntas generera inkomster till den mäklare som ombesörjde försäljningen, vilket är bolagets ståndpunkt.

På denna punkt har särskilt A.F:s uppgifter gett klart besked. Enligt honom ville ägarna till fastigheten på Ängsullsvägen ha ett snabbt lånelöfte för att kunna bjuda på en annan fastighet som de övervägde att förvärva. Om det förvärvet kom till stånd skulle kundernas befintliga fastighet på Ängsullsvägen säljas, har han förklarat.

Enligt C.G. stod kunden i begrepp att sälja sin fastighet. Även H.F. har anført att kunden med fastigheten på Ängsullsvägen var en ”het kund”.

Tingsrätten slutsats av det som nu sagts beträffande händelserna i oktober 2014 är att det var H.G. som raderade de befintliga registeruppgifterna beträffande fastigheten och att han mycket väl visste att C.G. var ansvarig mäklare och mäklarbyråns kontakt gentemot kunderna på Ängsullsvägen. Vidare talar utredningen starkt för att H.G. efteråt försökte dölja de åtgärder han vidtagit i internregistret. Det står också klart att uppdraget som avsåg fastigheten innebar mer än en värdering och inom kort mycket väl kunde ha lett till inkomster för den mäklare som förmedlade en försäljning av fastigheten.

Tillräckliga skäl för avskedande?

Enligt 18 § anställningsskyddslagen får en arbetstagare avskedas om han eller hon grovt har åsidosatt sina åligganden mot arbetsgivaren. Med detta avses sådant avsiktligt eller grovt vårdslöst förfarande som inte rimligen ska behöva tålas i något rättsförhållande.

Sammanfattningsvis har tingsrätten funnit klarlagt att H.G. vid två tillfällen utan arbetsgivarens eller arbetskamraternas godkännande eller vetskap, vidta-git registreringsåtgärder i mäklarbyråns internregister som kunde ha lett till icke obetydliga inkomster för honom själv och motsvarande inkomstbortfall för de andra mäklarna på kontoret. Åtminstone efter varningen i februari 2014 var han väl medveten om att arbetsgivaren starkt ogillade att han själv ändrade i registret på detta sätt. Likväl utförde han i oktober 2014 liknande åtgärder som omständigheterna dessutom ger vid handen att han försökte dölja.

Mäklarnas löner från bolaget är helt beroende av provision från utförda försäljningar och den enskilde mäklarens möjligheter att förmedla försäljningar beror till stor del direkt på om han eller hon i internregistret står angiven som ansvarig mäklare. Det är därför mycket viktigt för den enskilde mäklaren att finnas med i registret som ansvarig mäklare för så många objekt/kunder som möjligt. Det är också, som bolaget påpekat, av central betydelse att mäklarna sköter kundhanteringen och internregistret på ett korrekt och sanningsenligt sätt. Som mäklare med flerårig anställning hos mäklarbyrån hade H.G. god insikt i hur verksamheten var organiserad och en förhållandevis självständig ställning på kontoret. Han har genom sitt handlingssätt brutit det förtroende som bolaget lämnat honom på ett sätt som enligt tingsrättens mening innebär att man inte kan kräva att bolaget ska honom kvar i anställningen.

Samtidigt står det klart att H.G:s agerande inte inneburit en ekonomisk skada, eller risk för ekonomisk skada, för själva arbetsgivaren/bolaget. Sådillvida - i ekonomiskt hänseende - riktade sig hans åtgärder i första hand mot arbets-kamraterna som riskerade att förlora provision, men det är givet att hans handlingar också skadade förhållandet till arbetsgivaren. Såvitt framkommit har hans agerande dock inte skadat bolaget på så sätt att dess anseende utåt påverkats.

De ändringar, eller manipulationer (med bolagets ord), som H.G. gjorde i internregistret kan inte heller utan vidare likställas med t.ex. fullbordade tillgrepp eller slutligt genomförda ekonomiska oegentligheter som bedrägeri. Det är inte givet att hans hanterande av registret verkligen skulle ha lett till slutlig vinning för honom själv och skada för de andra mäklarna, eftersom det inte var självklart att alla de objekt som han hanterade i registret skulle komma att säljas via mäklarbyrån.

Dessa nyanseringar av H.G:s agerande har, som tingsrätten ser saken, den betydelsen att det inte är visat att bolaget hade tillräckliga skäl för att

avskeda honom. Däremot hade bolaget saklig grund för uppsägning av personliga skäl.

Ogiltigförklaring?

Förutsättningen för att avskedandet ska förklaras ogiltigt är att bolaget inte ens hade saklig grund för uppsägning. Med den bedömning tingsrätten nyss gjort, finns inte utrymme för att ogiltigförklara avskedandet.

Skadestånd

Bolaget ska betala skadestånd med anledning av det felaktiga avskedandet. Skadeståndet ska avse både den förlust som H.G. gjort (ekonomiskt skadestånd) och ersättning för den kränkning som avskedandet innebar (allmänt skadestånd).

När det först gäller det *ekonomiska skadeståndet* är parterna överens om att beloppet 49 218 kr kan läggas till grund för beräkningen av H.G:s månadslön, även om han hade en helt provisionsbaserad lön, vilket innebar att den faktiska månadsinkomsten i praktiken varierade något månad till månad. Bolaget har heller inte invänt mot att H.G. efter sin mångåriga anställning kunde åberopa sex månaders uppsägningstid. Det ekonomiska skadestånd motsvarande mistad lön som bolaget ska betala till H.G. blir därmed yrkade 295 308 kr (6 x 49 218 kr).

H.G. har begärt *allmänt skadestånd* med 75 000 kr. Bolaget har begärt att den ersättning som han må tillerkännas ska jämkas till i första hand noll. Tingsrätten anser att ersättningen med hänsyn till H.G:s egen delaktighet i den uppkomna situationen ska bestämmas till skäliga 40 000 kr.

Ersättning för utebliven provision

Den andra huvudfrågan i målet är om H.G. har rätt till ersättning som motsvarar provision för fem fastigheter som under hösten/vintern 2014/15 såldes via mäklarbyråns förmedling.

Parterna är i den här delen överens om bl.a. följande. När H.G. avstängdes från arbetsplatsen i slutet av oktober hade han gällande personliga uppdragsavtal med de blivande säljarna som innebar ensamrätt för honom att på mäklarbyråns vägnar förmedla försäljning av fem fastigheter. De fem fastigheterna såldes utan hans slutliga medverkan via mäklarbyrån kort efter att han hade avstängts från och lämnat arbetsplatsen. Tre av dem såldes efter avstängningen men före avskedandet. Två såldes strax efter avskedandet. Han hade i varierande grad haft del i mäklarbyråns förberedelser inför försäljningarna. Tvisten i denna del gäller frågan om han har rätt till ersättning från bolaget motsvarande den provision han skulle ha fått om det varit han som varit mäklare när fastigheterna såldes. Han har gjort gällande att om han själv hade sålt dessa bostäder hade han fått lön i form av provision och semesterersättning med sammanlagt 167 922 kr. Enligt bolaget har H.G. inte rätt till någon ersättning för utebliven provision och bolaget har inte heller godtagit något av de belopp som H.G. hänvisat till som skäligt i och

för sig eller över huvud taget att H.G. gjort någon ekonomisk förlust till följd av bolagets agerande.

Tingsrätten har nyss ovan, under rubriken Skadestånd, funnit att bolaget ska betala ekonomiskt skadestånd till H.G. motsvarande utebliven uppsägningslön under sex månader. Eftersom anställningen upphörde den 3 november 2014 när H.G. avskedades utgör ersättningen skadestånd, inte lön. Storleken på ersättningen är, som framgått, beräknad på hans tidigare försäljningar och provisionen från dessa. Om han hade varit kvar i anställningen under vintern 2014/15 kan man utgå från att det hade varit han som hade förmedlat försäljningen av de fem fastigheterna som nu är aktuella. I så fall hade han fått provision på affärerna. Den provisionen skulle ha varit en del av det belopp han skulle ha fått i lön. Den skulle också ha varit en del av det större belopp som han nu enligt tingsrättens mening har rätt att kräva från bolaget som skadestånd för mistad lön under uppsägningstiden. Det kan därför inte vara riktigt att bolaget till honom ska betala både skadestånd för utebliven lön (som skulle ha utgjort provision för de affärer som han kan antas skulle ha förmedlat om anställningen bestått, inklusive de fem aktuella) och provision för de fem affärer som hans talan nu avser. I så fall skulle han ersättas två gånger för samma arbete.

Kärnan i det H.G. gjort gällande i den här delen är att han genom bolagets agerande gått miste om lön motsvarande provision med anledning av försäljningarna. Som framgått har han inte visat att så är fallet, eftersom hans provisionsanspråk tillgodoses genom det skadestånd bolaget ska betala till honom. Redan av detta skäl lämnar tingsrätten hans talan i den här delen utan bifall.

Rättegångskostnader

H.G. har vunnit målet i delar som avsåg allmänt och ekonomiskt skadestånd för felaktigt avskedande, men det belopp som tingsrätten dömer ut i allmänt skadestånd understiger vad han begärt med betydande belopp. Bolaget har vunnit i de delar som avsåg ogiltigförklaring av avskedandet och ersättning för utebliven provision. Utgången är därmed sådan att vardera parten bör stå för sina egna rättegångskostnader.

DOMSLUT

1. Tingsrätten avslår H.G:s yrkanden om ogiltigförklaring av avskedandet och ersättning för utebliven provision.
2. Tingsrätten förpliktar H.F. Förvaltning AB att till H.G. betala
 - a) 40 000 kr i allmänt skadestånd, och
 - b) 295 308 kr i ekonomiskt skadestånd motsvarande utebliven lön.
3. H.G. förbehålls rätten att yrka ekonomiskt skadestånd för tid efter att målet avgjorts.
4. Parterna ska stå för sina egna rättegångskostnader.