



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Mäklar- vd som sålde fastigheter till kollega varnas – ”stötande”

Publicerad

09 JUN 2022

En vd på ett mäklarföretag som försökte kringgå förbudet mot närståendeförmedling i samband med att han förmedlade två fastigheter till en delägande kollega varnas av Fastighetsmäklarinspektionen. Agerandet - att undanhålla kollegans identitet för säljaren - är ”stötande för det allmänna rättsmedvetandet”, anser inspektionen.

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen, FMI, riktades kritik mot en mäklare förmedlat två fastigheter till en kollega.

Mäklaren, som är vd för ett mäklarföretag, hade i uppdrag att sälja anmälarens två fastigheter. Fastigheterna visades endast för en spekulant som erbjöd 17,7 miljoner kronor, vilket säljaren accepterade. Innan förvärvet köpte spekulanten ett lagerbolag som sedan förvärvade fastigheterna.

Inför tillträdet meddelade mäklaren anmälaren att han ansåg att köpare och säljare inte skulle träffas på grund av coronaskäl. Med anledning av detta blev anmälaren misstänksam och gjorde en kontroll av lagerbolaget och mäklarbyrån. Det framkom då att bägge bolagen ägdes av samma person, nämligen vice vd:n i mäklarbolaget tillika den förmedlande mäklarens kollega.

Efter att detta uppdagats lät anmälaren värdera fastigheterna med hjälp av en auktoriserad fastighetsvärderare. Denne uppskattade värdet till 27,8 miljoner kronor.

Mäklaren yttrade sig över anmälan och bestred att det varit fråga om närståendeförmedling och att fastigheten sålts till underpris. Efter föreläggande från FMI gav han in en organisationsskiss där det framgick att han själv och vice vd:n, alltså köparen, indirekt ägde 75 procent av mäklarbyrån. Vidare framgick att vice vd:n indirekt ägde 100 procent av lagerbolaget som köpt fastigheterna.

FMI hänvisar inledningsvis till förbudet mot närståendeförmedling i 12 § fastighetsmäklarlagen. Paragrafens fjärde punkt hänvisar till 4 kap. 3 § konkurslagen, där det anges att den som har en

”väsentlig ekonomisk gemenskap” med en juridisk person räknas som närstående.

I praxis har mäklare som är delägare i samma mäklarföretag ansetts vara närstående till varandra. I det här fallet är vice vd:n dock inte mäklare. Det väsentliga i sammanhanget är dock inte vice vd:ns yrkesroll, utan i stället om han och den förmedlande mäklaren har haft en väsentlig ekonomisk gemenskap med varandra.

Deras ägande i mäklarbolaget är visserligen indirekt men enligt FMI saknar det avgörande betydelse för bedömningen. Tillsammans kan de nämligen styra över mäklarbolaget och de gynnas ekonomiskt av att det går bra för mäklarbolaget. Mot denna bakgrund anses mäklaren och vice vd:n ha en väsentlig gemenskap med varandra. Mäklaren har därmed agerat i strid med förbudet mot närståendeförmedling.

FMI konstaterar att mäklaren har undanhållit köparens identitet för säljaren i avvaktan på att lagerbolaget köpts in och affären kunde genomföras i syfte att kringgå regelverket. Agerandet är ”stötande för det allmänna rättsmedvetandet” och motiverar en varning. Upplägget strider även mot god fastighetsmäklarsed och mäklaren erhåller därför ytterligare en varning.

Karl Engstrand

Instans: Övriga instanser

Rättsområden: [Konsumenträtt](#), [Tillstånd och tillsyn](#), [Förvaltningsrätt](#), [Fastighetsmäklari](#), [Fastighetsköp](#), [Legitimations- och disciplinärenden](#), [Associationsrätt - aktiebolagsrätt](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter