

Fastighetsmäklarinspektionen

Maria Wackerfeldt
010-490 01 16**Fastighetsmäklare:**Martin Sadowski
Drottninggatan 59 lgh 1001
252 22 Helsingborg**Ombud:**Henrik Willqvist
Advokatfirman Glimstedt
Stortorget 17
251 10 Helsingborg

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om handel med fastigheter.

Prövning av om fastighetsmäklarens köp och försäljningar av två bostadsrätter och en fastighet har inneburit otillåten handel med fastigheter.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren Martin Sadowski en varning.

Ärendet

Två anmälare har anmält fastighetsmäklaren Martin Sadowski till Fastighetsmäklarinspektionen för att han ska ha ägnat sig åt en spekulationsaffär i vilket den aktuella fastigheten ska ha förmedlats av en fastighetsmäklare som han är vän med.

Två anmälningar har också gjorts mot den fastighetsmäklare som har haft i uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten när Martin Sadowski förvärvade den respektive när han avyttrade den. Anmälningarna mot den fastighetsmäklaren hanteras av Fastighetsmäklarinspektionen i ärende med dnr 20-1083.

På Fastighetsmäklarinspektionens begäran har Martin Sadowski först själv och senare via ombudet yttrat sig i ärendet. Han har gett in en förteckning över vilka objekt, två bostadsrätter och en fastighet, han har köpt och sålt under de senaste fem åren. Han har också gett in ett köpebevis, ett upplåtelseavtal, fyra depositionsavtal, två överlåtelseavtal med bilagor, två köpekontrakt, tre anbudsförteckningar, ett köpebrev, en likvidavräkning samt prisstatistik för bostäder till typen och läget liknande en av de bostadsrätter han har köpt och sålt.

Fastighetsmäklarinspektionen har på eget initiativ inhämtat uppgifter om Martin Sadowskis folkbokföringsadress under de senaste fem åren.

Anmälningarna

Anmälan 1

Som Fastighetsmäklarinspektionen får förstå det har anmälaren 1 uppgett i huvudsak följande.

Martin Sadowski köpte i april 2020 en fastighet (härefter objektet C, inspektionens kommentar) som förmedlades av en mäklare han är vän med. Sedan sålde han fastigheten i juli för 600 000 kronor mer. Fastigheten förmedlades då av samma mäklare.

Anmälan 2

Anmälaren 2 har uppgett i huvudsak följande.

Martin Sadowski köpte den 30 april 2020 en fastighet (objektet C) för 2 400 000 kronor. Knappt två månader efter köpet sålde han den för strax över 3 000 000 kronor. Omständigheten att han genom affären fick en vinst om 600 000 kronor genom att ha ägt huset en ytterst kort tid talar med all önskvärd tydlighet för att han har köpt det med avsikten att tjäna pengar och att det handlar om ett solklart fall av spekulationsköp.

Fastighetsmäklarens yttranden

På Fastighetsmäklarinspektionens begäran har Martin Sadowski redogjort för vilka fastigheter och bostadsrätter som han har köpt och/eller sålt under de senaste fem åren. Han har även förelagts redogöra för i vilket syfte respektive affär har gjorts samt vilken mäklare som eventuellt förmedlade objekten. Martin Sadowski har uppgett följande.

Objektet A

Objektet är en bostadsrätt om två rum och kök om cirka 58 kvadratmeter. Han köpte den av ett dödsbo den 20 december 2016 för 1 500 000 kronor

och sålde den till följd av tillökning i familjen den 30 maj 2017 för 2 400 000 kronor. Han totalrenoverade bostaden vilket inkluderade nya ytskikt och nytt badrum och kök. Renoveringskostnader och omkostnader uppgick till 352 206 kronor. Den skattepliktiga vinsten uppgick till 547 794 kronor. Han var varken boende eller folkbokförd på adressen.

Objektet förmedlades vid förvärvet av en mäklarkollega på samma byrå som han arbetade på. De stämde av det potentiella köpet med deras chef som gav grönt ljus. Han betalade 100 000 kronor mer än tänkt utgångspris. Vid avyttringen förmedlades objektet av mäklaren M som är verksam i samma stad som han själv. Anledningen var att mäklaren M tycktes ha bra kunskap om området då han hade haft flera lyckade försäljningar där.

Objektet B

Objektet är ett radhus i bostadsrättsform. Han köpte det tillsammans med sin respektive den 8 juni 2017 för 1 675 000 kronor. De sålde objektet för 2 500 000 kronor den 5 juni 2018. Anledningen var att de inte trivdes särskilt bra i området utan bestämde sig för att istället försöka hitta ett friköpt hus i ett annat område. Kostnaderna för renovering och omkostnader uppgick till 76 076 kronor. Den skattepliktiga vinsten uppgick till 748 924 kronor.

Radhuset uppfördes som ett av flera i första etappen av ett projekt och efterfrågan var extremt stor. Enligt uppgift var det över 300 intresseanmälningar för blott 14 radhus. Som framgår av den ingivna statistiken har efterföljande försäljningar i föreningen resulterat i slutpriser om mellan 2 250 000 och 2 900 000 kronor vilket visar att han inte fått annat än marknadsmässigt betalt. När samma entreprenör, senare skulle uppföra fler objekt i en andra etapp var priserna per radhus över 3 000 000 kronor. Det visar att entreprenören sålt objekten i första etappen något billigt. Han var folkbokförd på adressen till dess han flyttade till en hyreslägenhet (härefter objektet E, inspektionens anmärkning).

Vid förvärvet förmedlades bostaden av en mäklare som han inte har någon relation med. Vid avyttringen förmedlades även det objektet av mäklaren M. Skälet var att han hade erfarenhet av att ha anlitat honom tidigare och uppskattade hans sätt att arbeta. Han har ingen privat relation med mäklaren M.

Objektet C

Han köpte fastigheten den 28 november 2019 för 2 400 000 kronor och sålde den 8 juli 2020 för 3 025 000 kronor. Den skattepliktiga vinsten uppgick till 504 450 kronor. Han var aldrig folkbokförd på adressen till följd

av pandemin och ändrade privata förhållanden. Vid så väl förvärvet som avyttringen förmedlades objektet av mäklaren T.

Anmälningarna

Martin Sadowski har i ett första yttrande uppgett i huvudsak följande.

Han anser att kritiken i anmälan är felaktig då fastigheten (objektet C) köptes i syfte att bo där tillsammans med familjen. Datumet, den 30 april 2020 som nämns i anmälan var datumet för tillträdet och inte dagen då köpekontraktet ingicks.

Han och hans sambo hade letat hus under flera månader när de fick syn på det aktuella huset på en annonsplats för bostäder. Han kontaktade den ansvariga mäklaren (mäklaren T) som bokade in dem på visning. Utgångspriset var 2 195 000 kronor. De lämnade ett anbud om 2 400 000 kronor som säljaren accepterade. Kontraktsskrivningen ägde rum den 28 november 2019 och datum för tillträde bestämdes till den 30 april året efter. Till följd av en separation valde de att avyttra fastigheten den 8 juli för 3 025 000 kronor med tillträde den 21 augusti.

I ett andra yttrande till Fastighetsmäklarinspektionen har Martin Sadowski yttrat sig genom ombudet och anfört i huvudsak följande.

Han bestrider att han skulle ha gjort sig skyldig till handel med fastigheter. Han har inte marknadsfört eller salufört egna objekt utan har konsekvent anlitat andra mäklare för att sälja sina bostäder. Oavsett vad begreppet "handel med fastigheter" innebär är förbudet inte absolut. Av propositionen 1994/95:14 s. 79 framgår att det inte anses som handel med fastigheter om mäklaren säljer sin egen privatbostad under förutsättning att en mäklare anlitas.

Han bodde i början av 2016 med en kamrat i en hyresrätt (härefter objektet D, inspektionens anmärkning). Med anledning av en fördjupad relation, flyttade kamraten ut och hans respektive flyttade in under sommaren. Med anledning av att lägenheten var i dåligt skick köptes en bostadsrätt om två rum och kök (objektet A, inspektionens anmärkning). Överlåtelseavtalet ingicks den 20 december 2016 och tillträdet var i mars 2017. Någon månad in på det nya året hystes dock viss tvekan kring lämpligheten av det nya boendet till följd av dess centrala läge och en oplanerad graviditet. Med hopp om att bostadsrätten ändå kunde uppfylla ändamålet renoverade han den. Familjen valde dock på inrådan av hans respektive att istället söka något mer familjevänligt alternativ. Bostadsrätten (objektet A) såldes och ett nyproducerat radhus köptes istället. I avvaktan på inflyttningen bodde de kvar i hyresrätten (objektet D). Under hösten 2017 flyttade de in och

folkbokförde sig på adressen till radhuset. Boendet blev dock inte vad de hoppats på till följd av störande ljud och faktumet att en kriminellt belastad person bodde i närheten vilket lockade ett visst klientel. Bostaden (objektet B) såldes och de flyttade redan innan de behövde lämna radhuset till en stor hyreslägenhet (objektet E) eftersom de vantrivdes i området.

Under hösten 2019 bedömde han att han och sambon skulle separera. Han köpte därför den aktuella fastigheten (objektet C) som låg en bit utanför stan. Huset var i behov av en totalrenovering, vilken ämnades ske över tid. Han bodde därför kvar i hyresrätten (Objektet E). Säljaren, en äldre kvinna, ville ha gott om tid på sig för att flytta varför datumet för tillträde bestämdes till den 30 april 2020. I början av 2020 blev dock planerna osäkra till följd av pandemin. Frågor kring hans arbetsituation och inkomster medförde en oro. Han behövde fokusera på att rädda inkomster samtidigt som han och den före detta sambon började hitta tillbaka till varandra. Vid tillträdet informerades han också om att det förekommit inbrott i grannfastigheterna vilket skapade en olustkänsla eftersom han inte skulle vara bosatt där till följd av renoveringen. Han insåg att detta helt enkelt inte var rätt.

Han kontaktade mäklaren T som tidigare hade förmedlat fastigheten till honom. Anledningen var att han hade marknadsföringsmaterialet sedan innan och försäljningen kunde därför påbörjas omgående. Fastigheten såldes och paret är alltså bosatta i samma hyreslägenhet som före köpet. (objektet E).

Mäklaren T har i utredningen av ärendet med dnr 20-1083 uppgett att Martin Sadowski som säljare av objektet C inte ville överlåta det för mindre än 2 995 000 kronor. Martin Sadowski har därför redogjort för att han, eftersom ett närbeläget hus i mars 2020 hade sålts för 3 125 000 kronor, uppskattade marknadsvärdet för objektet till knappt 3 000 000 kronor. Det var också vad fastigheten senare överläts för. Han anser att det utgångspris som objektet marknadsfördes med vid tidpunkten för hans förvärv kunde vara ett lockpris. Till skillnad mot när han förvärvade fastigheten sålde han den utan friskrivningsklausul. Frånvaron av en sådan motiverar också ett något högre pris.

Sammanfattningsvis har varje köp motiverats enkom utifrån hans personliga respektive familjeförhållanden vid var tid. För att det ska kunna vara fråga om handel med fastigheter krävs inledningsvis att det finns ett spekulationsmoment. Det saknas helt i hans aktuella transaktioner. Det saknas också uppenbara vinstsyften då han har förvärvat varje objekt med syftet att bosätta sig där.

Avseende hur frågan om handel med fastigheter har bedömts i praxis hänvisar han till Kammarrätten i Stockholms dom den 3 juli 2013 i mål nr 8200–12. I målet var det fråga om att mäklaren sålt tre näringsfastigheter under en tidsrymd av ett år. Skälet till att de sålts var ändrade familjeförhållanden. Otillåten handel med fastigheter ansågs inte föreligga. Vidare hänvisar han till Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 28 augusti 2019 dnr 19–0084 där mäklaren hade köpt och sålt en fastighet under loppet av några få dagar. Förvaltningsrätten konstaterade vid en överklagan att mäklaren hade agerat på ett sätt som inneburit att han förvärvat fastigheten i ett uppenbart vinstsyfte och inte för att förvalta den. Förseelsen motiverade dock blott en erinran. Det saknas helt liknelser med fallet från Förvaltningsrätten i det här ärendet. Där stod det redan vid förvärvets fullbordan klart att fastigheten omedelbart skulle säljas vidare bara några dagar senare och att ett vinstsyfte fanns.

Handlingarna

Köpehandlingarna

Av de ingivna köpehandlingarna för förvärven respektive avyttringarna av objekten A, B och C framgår följande.

Objektet A förvärvades den 20 december 2016, tillträdde den 1 mars 2017 och avyttrades den 30 maj 2017.

Objektet B förvärvades den 8 juni 2017, tillträdde den 31 oktober 2017 och avyttrades den 5 juni 2018.

Objektet C förvärvades den 28 november 2019, tillträdde den 30 april 2020 och avyttrades den 8 juli 2020.

Prisstatistiken

Martin Sadowski har i ärendet gett in prisstatistik för bostäder till typen och läget liknande en av de bostadsrätter han har köpt och sålt (objektet B).

Statistiken visar att totalt nio bostadsrätter på den aktuella gatan har överlåtits under perioden 5 november 2018 till och med 14 december 2020. Objekten har överlåtits för mellan 2 250 000 och 2 900 000 kronor. Två objekt överläts i november 2018 för 2 250 000 respektive 2 260 000 kronor. Tre objekt överläts under 2019 för 2 310 000, 2 450 000 respektive 2 570 000 kronor. Fyra objekt överläts under 2020 för mellan 2 750 000 och 2 900 000 kronor.

Övrigt

Martin Sadowski har varit folkbokförd på adresserna till objekten D, B och E från och med den 28 oktober 2014, den 3 november 2017 respektive den 13 november 2018.

Objektet D (en hyreslägenhet)

En centralt belägen hyresrätt om två rum och kök.

Objektet E (en hyreslägenhet)

En stor och centralt belägen hyresrätt.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Förbud mot handel med fastigheter

Av 13 § fastighetsmäklarlagen följer att en fastighetsmäklare inte får bedriva handel med fastigheter. Att förbudet omfattar även bostadsrätter framgår av 2 § samma lag.

Denna bestämmelse överensstämmer med 14 § första stycket i fastighetsmäklarlagen (1995:400), vars förarbeten innehåller bland annat följande uttalanden (prop. 1994/95:14 s. 79 f.).

Förbudet i första stycket mot fastighetshandel bygger på samma grundsyn som bär upp förbudet i 13 § mot s.k. självinträde, nämligen att det är viktigt att upprätthålla förtroendet för mäklaren som en opartisk mellanman. [...] Att saluhålla egna objekt är dock, såsom framhållits i avsnitt 13, oförenligt med mäklarens ställning. I denna paragraf föreskrivs därför uttryckligen att mäklaren inte får förena förmedlingsverksamhet med handel med egna fastigheter. Härvidlag gör det ingen skillnad om mäklaren separerar de olika verksamhetsslagen så att förmedlingsverksamheten bedrivs i en juridisk person och handeln med egna objekt i en annan. För mäklarens kunder är detta utan betydelse. Den köpare som är intresserad av en salubjuden fastighet och som vänder sig till en mäklare som har marknadsfört fastigheten räknar inte med – och skall inte heller behöva räkna med – att mäklaren i själva verket är ägare till fastigheten och därför företräder helt andra intressen än vad hans yrkesroll ger vid handen.

En mäklare har givetvis rätt att själv sälja sin privatbostad. Han får dock inte göra det som ett led i sin mäklarverksamhet.

[...] I vad mån det kan finnas ägar- eller driftsituationer avseende fastighetshandel som rubbar förtroendet för mäklaren utöver dem

som anges i andra stycket blir en sak för Fastighetsmäklarnämnden att bedöma inom ramen för nämndens tillsynsverksamhet.

Förslaget till ett andra stycke i 14 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) infördes aldrig (se bet. 1994/95:LU33). Lagutskottet uttalade bland annat följande i sitt betänkande.

Enligt utskottets mening kan det knappast i lagtexten uttömmande regleras alla de fall som bör jämföras med att mäklaren själv bedriver handel med fastigheter. Det bör därför i stället få ankomma på den nya Fastighetsmäklarnämnden att med utgångspunkt i principen om god fastighetsmäklarsed tillämpa förbudsregeln.

I fastighetsmäklarutredningens betänkande till ny fastighetsmäklarlag anfördes följande om förtroenderubbande handel med fastigheter (se SOU 2008:6 s. 149 f.)

Vad som ska anses utgöra förtroenderubbande handel med fastigheter får även i fortsättningen överlämnas åt rättstillämpningen att pröva från fall till fall. Det gäller även frågan i vilken utsträckning en mäklare får köpa fastigheter, t.ex. som en långsiktig investering eller för att förvalta dem.

Vi vill ändå lämna vissa uttalanden i frågan om vad som enligt vår mening bör beaktas vid bedömningen om ett visst förfarande ska anses utgöra förtroenderubbande handel med fastigheter. [...] Faktorer som hur länge mäklaren innehaft fastigheten eller hur många fastigheter mäklaren köper och säljare under en viss period bör vägas in vid prövningen av om förfarandet utgör förtroenderubbande handel med fastigheter. Om exempelvis en mäklare köper en fastighet och bara innehar den en kortare tid tyder det på att mäklaren handlar i spekulationssyfte vilket talar för att det är fråga om sådan handel som är ägnad att rubba förtroendet för mäklaren. Vidare bör utgångspunkten vara att köp och försäljning av ett flertal fastigheter under en kortare period också talar för att det är fråga om förtroenderubbande handel med fastigheter.

I författningskommentaren till 13 § i 2011 års fastighetsmäklarlag hänvisas det enbart till att bestämmelsen överensstämmer med 14 § i 1995 års lag (se prop. 2010/11:15 s. 52).

Förbudet mot handel innebär i första hand att en fastighetsmäklare inte får marknadsföra sina egna objekt i sin mäklarverksamhet. Mot bakgrund av vad Martin Sadowski har uppgett om hur de redovisade avyttringarna har gått till finns det inga uppgifter som tyder på att han skulle ha utnyttjat sin mäklarverksamhet vid försäljningarna.

Fastighetsmäklarinspektionen anser emellertid, att det förhållandet att Martin Sadowskis avyttringar inte har skett som ett led i hans egen fastighetsmäklarverksamhet dock saknar avgörande betydelse vid bedömningen av om han har bedrivit otillåten handel med fastigheter enligt 13 § fastighetsmäklarlagen (se prop. 2010/11:15 s. 52 med hänvisning till prop. 1994/95:14 s. 53 och 79).

Fastighetsmäklarinspektionen har tidigare uttalat att såväl ett förvärv som en försäljning måste äga rum för att det ska anses vara fråga om handel med fastigheter (se beslutet 2008-03-26:6 i Fastighetsmäklarnämndens årsbok 2008).

Det är utrett i ärendet att Martin Sadowski såväl har förvärvat som avyttrat två bostadsrätter och en fastighet under perioden mellan den 20 december 2016 och 8 juli 2020, objekten A-C. Innehavstiden för respektive objekt uppgår totalt till blott fem, tolv respektive sju månader. I samtliga fall har således avyttringen skett inom ett år från förvärvet. Den tid som förflutit mellan den dag då han faktiskt tillträdde respektive objekt till dess att han avyttrade det uppgår till tre, sju, respektive två månader. I förarbetena till lagen uttalas att en faktor som särskilt bör beaktas vid bedömningen är om objektet endast innehas en kortare tid. I avgörandet från Kammarrätten som mäklaren i sitt yttrande hänvisar till (Kammarrätten i Stockholms dom den 3 juli 2013 mål nr 8200-12), kom domstolen fram till att mäklaren i det fallet inte ansågs ha bedrivit sådan handel med fastigheter som avses i 13 § fastighetsmäklarlagen just på grund av den långa innehavstiden. Mäklaren hade i det fallet innehaft objekten under tolv, tio respektive tre år när de avyttrades.

Av utredningen framgår vidare att Martin Sadowski enbart har varit folkbokförd på ett av de tre objektens adress, nämligen den avseende objektet B, för en tid av ett år. Martin Sadowski har således varken varit bosatt eller folkbokförd på något av objekten A och C. Han är än idag folkbokförd på adressen till hyresrätten objektet E.

Enligt Martin Sadowskis uppgift har inte någon av bostadsaffärerna gjorts i spekulativt syfte. Han har istället hänvisat till familjerelaterade skäl där syftet med affärerna har varit att hitta ett boende som passar hans familjesituation. Det förekommer dock en avvikelse mellan de uppgifter Martin Sadowski har lämnat avseende bakgrunden till förvärvet av objektet C. Han har dels uppgett att han och hans respektive efter flera månaders husletande fattade tycke för objektet C, dels att han och hans respektive skulle separera och att han därför förvärvade objektet C. Enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning sänker det trovärdigheten för redogörelsen i den delen.

Det finns enligt gällande rätt eller praxis inget som hindrar en fastighetsmäklare från att köpa en privatbostad och att sälja densamma när mäklaren önskar flytta, under förutsättning att det inte görs som ett led i mäklarens egen verksamhet. Fastighetsmäklarinspektionen är dock av uppfattningen att de tre förvärv och avyttringar Martin Sadowski, på ett systematiskt sätt, har gjort samtidigt som han har haft nyttjanderätt till hyresrätter varken utgör ett mönster som är typiskt för gemene man eller bekräftar hans redogörelse för att objekten har förvärvats med motivet att de skulle nyttjas som privatboenden. Förfarandet talar istället för motsatsen.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen konstatera att den sammanlagda vinsten för samtliga objekt, inberäknat renoveringskostnader för objektet A, har uppgått till totalt drygt 1 800 000 kronor. Objektet B och C har anmärkningsvärt nog även de sålts med god vinst trots avsaknad av renoveringsåtgärder. Vad avser den statistik som Martin Sadowski har gett in håller Fastighetsmäklarinspektionen inte med om att försäljningspriset om 2 500 000 kronor som han och hans respektive erhöll vid försäljningen av objektet B sommaren 2018 ligger lågt i förhållande till vad övriga liknande bostadsrätter sålts för. Vid en jämförelse med de andra objekt som såldes senare samma år och under 2019 tycks försäljningspriset vid tidpunkten snarare ha varit osedvanligt högt. Särskilt i förhållande till övriga två bostadsrätter som kort senare samma år såldes för 2 250 000 respektive 2 260 000 kronor men även de tre objekt som överläts året efter för 2 310 000, 2 40 000 respektive 2 570 000 kronor.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att omständigheterna är sådana att de visar att Martin Sadowski har köpt och sålt objekt i spekulationssyfte. I synnerhet mot bakgrund av de anmärkningsvärt korta innehavstiderna för objekten, att samtliga försäljningar oaktat dessa har resulterat i en betydande vinst samt att han under merparten av de fem åren varit folkbokförd på adressen för två hyresrätter talar för detta. Fastighetsmäklarinspektionen anser inte heller att försäljningarna har varit föranledda av sådana omständigheter som Martin Sadowski inte kunnat råda över.

Vid en samlad bedömning anser Fastighetsmäklarinspektionen att Martin Sadowskis agerande utgör sådan handel med fastigheter som omfattas av fastighetsmäklarlagens förbud. Förseelsen motiverar en varning.

Hur man överklagar, se bilaga (FR).

Beslutet har fattats av Marie Karlsson Tuula, ordförande, Gunilla Paulsson, Kurt Pettersson, Maria Nilsson, Kerstin Frykberg Andersson, Lisa Borgström Åkesson och Lars Kyrkander. Maria Wackerfeldt har varit föredragande.



Marie Karlsson Tuula



Maria Wackerfeldt