

Fastighetsmäklarinspektionen

Josefin Andersson
010-490 01 08**Fastighetsmäklare:**Nikola Zivkovic
Tullgatan 10 lgh 1304
223 54 Lund

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om närståendeförmedling och god fastighetsmäklarsed

Prövning av om fastighetsmäklaren har agerat i strid med förbudet mot närståendeförmedling när mäklaren har förmedlat två fastigheter till ett bolag som indirekt ägdes av en kollega till mäklaren när denna kollega och mäklaren tillsammans var indirekta ägare av mäklarföretaget. Även prövning av om förmedlingen var förenlig med god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren Nikola Zivkovic en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot fastighetsmäklaren Nikola Zivkovic (verksam vid EO Franchise Kommersiella Fastigheter AB / Erik Olsson). Anmälaren har gett in uppdragsavtalet, köpekontraktet, depositionsavtalet, ett värdeutlåtande, en sms-konversation med fastighetsmäklaren, skrivelser som skickats till fastighetsmäklaren respektive till köparen, ett utdrag med företagsinformation samt ett prospekt för ett förmedlingsobjekt.

På begäran av Fastighetsmäklarinspektionen har fastighetsmäklaren yttrat sig i ärendet. Han har gett in ett värdeutlåtande och en organisationsskiss.

PostadressFastighetsmäklarinspektionen
Box 5045, 650 05 Karlstad**Besöksadress**

Våxnäsgatan 10, Karlstad

Telefon

010-490 01 00

E-post

registrator@fmi.se

Webbplats

fmi.se

Anmälan

Anmälaren, som är ombud för säljaren, har uppgett i huvudsak följande.

Nikola Zivkovic har förmedlat fastigheterna A och B, vilka ägs av ett fastighetsbolag. Fastighetsbolagets ägare (härefter kallad säljaren) kontaktade det mäklar företag där Nikola Zivkovic arbetar och företaget hänvisade uppdraget till honom. Nikola Zivkovic åtog sig att ombesörja en värdering av fastigheterna och fick uppgifter om hyresintäkter, bokslut, lediga lägenheter som var under renovering, gjorda förbättringar m.m. Den 4 mars 2021 återkom Nikola Zivkovic till säljaren med en värdering på ca 18 miljoner kronor. Han uppgav att för ett högre värde krävdes att allt skulle färdigställas och att hyresgäster fanns. Han informerade också säljaren om att han hade tre intressenter som kunde vara beredda att betala 20 miljoner för fastigheterna. Ett uppdragsavtal ingicks den 5 mars 2021. Det är okänt för säljaren vilka intressenterna var men enligt uppgift från Nikola Zivkovic föll två av dem snabbt bort. Fastigheterna visades endast för en spekulant. Nikola Zivkovic informerade därefter säljaren om att han hade fått ett bud på 17 miljoner kronor. Efter förhandling höjdes budet till 17,7 miljoner kronor, vilket säljaren accepterade.

Den 18 mars 2021 meddelade Nikola Zivkovic att köparen skulle förvärva ett lagerbolag som skulle köpa fastigheterna. Den 25 mars 2021 var avtalsvillkoren färdiga och avtalet skulle undertecknas. Detta blev dock inte av på grund av att köparen fortfarande inte ordnat ett lagerbolag. Den 31 mars 2021 meddelade säljaren Nikola Zivkovic att han behövde hitta en annan köpare eftersom köparen inte fick fram sitt lagerbolag. Säljaren framförde samtidigt kritik då hon ansåg att Nikola Zivkovic inte verkade tillräckligt för att ett undertecknande skulle komma till stånd. Han uppgav då att han förts bakom ljuset av köparen, men han vidtog inga nya försäljningsåtgärder. Den 12 april 2021 uppgav Nikola Zivkovic att avtalet var undertecknat av köparen, vilket var osant. Vid den tidpunkten hade köparen ännu inte skrivit under. Avtalet undertecknades av köparen först den 15 april 2021. Säljaren och köparen träffades inte utan kontraktsskrivningen sköttes av Nikola Zivkovic. Den 3 juni 2021 kontaktade Nikola Zivkovic säljaren inför tillträdet och meddelade att han ansåg att köpare och säljare inte borde träffas av coronaskäl. Säljaren blev då misstänksam och gjorde en kontroll av köparbolaget och mäklar företaget. Dessa visade sig ägas av samma person, personen X, som företräder båda bolagen. Det är således samma huvudman bakom bolagen som förmedlat fastigheterna och som köpt dem. Personen X och Nikola Zivkovic företräder båda mäklar företaget. Nikola Zivkovic är närstående både till personen X och till köparbolaget. Förmedlingen strider därför mot god

fastighetsmäklarsed. Nikola Zivkovic har också hållit de faktiska förhållandena hemliga för säljaren.

Med anledning av ovanstående har säljaren låtit värdera fastigheterna med hjälp av auktoriserad fastighetsvärderare. Värdet bedömdes till sammanlagt 27,8 miljoner kronor. Nikola Zivkovic har värderat fastigheterna till ett kraftigt underpris, vilket ytterligare försvårar den omständigheten att han förmedlat dem till en närstående.

Fastighetsmäklarens yttrande

Nikola Zivkovic har uppgett i huvudsak följande.

Det har inte skett någon närståendeförmedling. Han har ingen koppling till köparbolaget och det har han även fått bekräftat vid sin kontakt med en branschförening för fastighetsmäklare.

Han är VD i mäklarföretaget och personen X är vice VD. Ingen av dem äger andel i företaget. Personen X är styrelseledamot i köparbolaget. Han äger ingen andel i det bolaget utan det ägs av ett annat företag.

Innan köparen kunde skriva under köpekontraktet behövde köparen själv sälja en fastighet, vilket han förklarade för säljaren. Den 12 april 2021 signerade köparen köpekontrakt avseende sin fastighet, vilket gjorde det möjligt att köpa de fastigheter som anmälan gäller. Det köpekontraktet signerades av köparen den 15 april 2021.

Eftersom mäklare alltid jämförs med andra firmor går det inte att göra en undervärdering. I så fall straffas mäklaren när kunden jämför med andra. Baserat på den information han fick från säljaren om fastigheterna värderade han dem till 20 miljoner kronor. Den värdering som anmälaren redovisar på 27 miljoner kronor är baserad på helt andra siffror än de han hade fått. Mäklarföretaget har med anledning av anmälarens värdering låtit göra en utomstående värdering baserad på samma information och premisser som han hade fått från säljaren. Den värderingen låg på 20,5 miljoner.

Efter föreläggande från Fastighetsmäklarinspektionen om att svara på hur ägandet ser ut i fastighetsmäklarföretaget samt i det företag som äger köparbolaget har Nikola Zivkovic gett in en organisationsskiss samt anfört bl.a. följande. Han har pratat både med mäklarföretagets jurister och med branschföreningen och alla säger att det inte räknas som närståendeförmedling. I strukturen syns att han inte äger eller har någon koppling till köparen.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i detta ärende granskat de ingivna dokumenten enbart som underlag för bedömningen av anmälares klagomål, så kallad riktad granskning. Dokumentens innehåll i övrigt har alltså inte ingått i granskningen.

I handlingarna har följande uppmärksammats.

Uppdragsavtalet

Mäklarföretaget fick den 5 mars 2021 i uppdrag av säljaren (ett fastighetsbolag) att förmedla de fastigheter som anmälan gäller.

Köpekontraktet och depositionsavtalet

Köpekontraktet är daterat den 15 april 2021 och underskrivet av företrädare för säljare och köpare. Depositionsavtalet utgör en bilaga till köpekontraktet. Depositionsavtalet är underskrivet den 15 april 2021 av företrädare för säljare och köpare. Depositionsavtalet är även underskrivet av Nikola Zivkovic och det anges i depositionsavtalet att han är ansvarig fastighetsmäklare.

Organisationsskissen

Nikola Zivkovic har gett in en organisationsskiss. Av skissen framgår bl.a. följande.

Mäklarföretaget är ett franchiseföretag där Nikola Zivkovic är VD och personen X är vice VD. Företaget ägs till 25 procent av den mäklarkedja som företaget tillhör. Resterande 75 procent ägs av ett annat bolag (härefter benämnt ägarbolaget). Ägarbolaget ägs till lika delar av två andra bolag. Det ena av dessa bolag ägs till 100 procent av Nikola Zivkovic (härefter benämnt Nikola Zivkovics ägarbolag). Det andra bolaget ägs till 100 procent av personen X (härefter benämnt personen X:s ägarbolag). Av skissen framgår vidare att personen X:s ägarbolag till 100 procent äger det bolag (köparbolaget) som förvärvat de fastigheter som anmälan gäller.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Den 1 juli 2021 trädde en ny fastighetsmäklarlag i kraft (SFS 2021:516). Den tidigare fastighetsmäklarlagen (SFS 2011:666) upphörde därmed att gälla. Den äldre lagen ska dock enligt övergångsbestämmelserna till den nya

fastighetsmäklarlagen fortsätta att gälla för uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet samt för överträdelser som har inträffat före ikraftträdandet. I detta ärende är det därför den nu upphävda fastighetsmäklarlagen (2011:666) som ska tillämpas.

Förbudet mot närståendeförmedling

Av 12 § fastighetsmäklarlagen framgår bl.a. att en fastighetsmäklare inte får förmedla en fastighet till eller från

1. sin make eller sambo,
2. sitt syskon eller sin släkting i rätt upp- eller nedstigande led,
3. någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led eller på sådant sätt att den ene är gift med den andres syskon eller
4. någon annan sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672)

Av 4 kap. 3 § konkurslagen framgår att som närstående anses även den vara som på något annat sätt står gäldenären (i det här sammanhanget mäklaren) personligen särskilt nära.

Som närstående till en näringsidkare eller en juridisk person (i det här sammanhanget mäklaren) anses vidare

1. den som har en väsentlig gemenskap med näringsidkaren eller den juridiska personen som är grundad på andelsrätt eller därmed jämförligt ekonomiskt intresse,
2. den som inte ensam men tillsammans med en närstående till honom har sådan gemenskap med näringsidkaren eller den juridiska personen som sägs under 1,
3. den som genom en ledande ställning har ett bestämmande inflytande över verksamhet som näringsidkaren eller den juridiska personen bedriver,
4. den som är närstående till någon som enligt 1-3 är närstående.

I boken Återvinning i konkurs (4 uppl, s. 86 f) skriver Gertrud Lennander om vad som krävs för att en väsentlig ekonomisk gemenskap ska anses föreligga och hon anför bl.a. följande.

I dessa fall grundas således närståendeförhållandet på en *väsentlig ekonomisk gemenskap*, dvs väsentliga gemensamma ekonomiska

intressen. Man torde kunna säga, att den närstående normalt skall ha haft del i gäldenärens ekonomiska vinst eller förlust. Den ledande synpunkten bör rimligen vara, att den ekonomiska gemenskapen skall vara så stor att man generellt och objektivt sett kan befara att parterna kan frestas att företa otillbörliga transaktioner till förmån för någon av dem.

Den närståendes intresse i gäldenärsbolaget kan i första hand grundas på andelsrätt. Aktiemajoritet krävs inte. För att det ska anses föreligga en "väsentlig" gemenskap fordras givetvis att andelen är relativt betydande. En tredjedel torde kunna anges som riktmärke.

[...]

Närståenderegeln innefattar olika tänkbara kopplingar mellan bolag i en koncern. Fall av *indirekt* ägande torde kunna bedömas på endera av följande tre sätt. Det kan, för det första, tänkas att det indirekta ägandet är så stort att det faller direkt under ordalydelsen i p. 1. Om således bolag A äger 100 procent av bolag B och B äger 100 procent av bolag C, bör A utan vidare anses närstående även till C. Det kan emellertid tänkas, att det indirekta ägandet inte är fullt så stort. Antag t.ex. att procenttalet i det nyssnämnda exemplet utbyts till 40 procent. I ett sådant fall torde man, för det andra, erinra sig att det enligt p. 2 är tillräckligt att den närstående "tillsammans med en närstående till honom" har sådan gemenskap med gäldenären som avses under p. 1. A kan därigenom bli närstående till C även i detta fall. Samma resultat kan uppnås på ytterligare en väg. Man kan nämligen, för det tredje, tillämpa p. 4 i 4:3 andra st. enligt vilken närståendedefinitionen också omfattar "närstående till närstående" (jfr nedan). Enligt det sagda skulle då A vara närstående till B och närstående till närstående såvitt gäller C.

Av utredningen i ärendet framgår att Nikola Zivkovic och personen X arbetar i samma mäklarföretag. Ett av personen X indirekt ägt företag (köparbolaget) har köpt fastigheter som Nikola Zivkovic haft i uppdrag att förmedla. Frågan är om detta kan anses strida mot förbudet mot närståendeförmedling.

Köparbolaget är helägt av personen X:s ägarbolag, vilket i sin tur helägs av personen X. Personen X och köparbolaget får därmed anses ha en väsentlig gemenskap enligt 4 kap. 3 § 1 konkurslagen. Mot denna bakgrund måste köparbolaget enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning anses vara närstående till personen X.

Fastighetsmäklarinspektionen noterar även att köparbolaget var ett lagerbolag som enligt utredningen i ärendet införskaffades i syfte att

förvärva fastigheterna. Det är inte utrett i ärendet vilken fysisk eller juridisk person som ursprungligen visade intresse för att köpa fastigheterna, men det framstår som rimligt att anta att det var köparbolagets ägare, dvs personen X och/eller dennes ägarbolag.

Av utredningen framgår att Nikola Zivkovic och personen X båda har ett indirekt ägande i mäklarföretaget. De har varsitt helägt ägarbolag som tillsammans äger 100 procent av ett gemensamt ägarbolag som i sin tur äger 75 % av mäklarföretaget.

Mäklare som är delägare i samma mäklarföretag har i praxis ansetts vara närstående till varandra (se t.ex. Förvaltningsrätten i Stockholms dom den 17 oktober 2017 i mål nr 12838-16, i vilken domstolen avslag överklagandet av inspektionens beslut i ärende med dnr 2015-1100).

Personen X är inte mäklare, men det väsentliga i detta sammanhang är inte personen X:s yrkesroll utan om han och Nikola Zivkovic kan anses ha en väsentlig gemenskap med varandra som är grundad på andelsrätt eller därmed jämförligt ekonomiskt intresse. Deras ägande i mäklarföretaget är endast indirekt genom de bolag de äger. Enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning är emellertid deras gemensamma ekonomiska intresse i ägarbolaget samt mäklarföretaget jämförligt med att de själva skulle äga andelar i bolagen. Tillsammans kan de styra över mäklarföretaget genom sitt indirekta ägande och de gynnas ekonomiskt genom sina respektive helägda ägarbolag om det går bra för mäklarföretaget. Genom det indirekta ägandet måste därför enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning Nikola Zivkovic och personen X anses ha en väsentlig gemenskap med varandra enligt 4 kap. 3 § 1 konkurslagen. Fastighetsmäklarinspektionen bedömer därför att personen X är att anse som närstående till Nikola Zivkovic.

Sammanfattningsvis kan Fastighetsmäklarinspektionen konstatera att köparbolaget bedöms vara närstående till personen X och att personen X bedöms vara närstående till Nikola Zivkovic. Då det inte är tillåtet för en fastighetsmäklare att förmedla ett objekt till eller från någon som är närstående till en närstående har Nikola Zivkovic agerat i strid med förbudet mot närståendeförmedling när han fullföljt förmedlingsuppdraget.

I stället för att avsäga sig förmedlingsuppdraget för att undvika att försätta sig i en situation som kan ifrågasättas har Nikola Zivkovic undanhållit köparens identitet för säljaren i avvaktan på att köparbolaget (ett ägarbolag) köpts in och affären kunde genomföras. Nikola Zivkovic har därigenom försökt kringgå regelverket. Enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning är detta agerande stötande för

det allmänna rättsmedvetandet. En lindrigare påföljd än en varning kan enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning inte komma i fråga för denna förseelse.

Fastighetsmäklarens allmänna omsorgsplikt

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Förutom att den aktuella förmedlingen bedömts strida mot förbudet mot närståendeförmedling finns det enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning skäl att pröva om Nikola Zivkovics agerande var förenligt med god fastighetsmäklarsed.

Högsta förvaltningsdomstolen har i en dom prövat ett mål som gällde ett agerande som gränsade till närståendeförmedling (HFD 2018 ref. 57). En mäklare hade sagt upp ett förmedlingsuppdrag när en närstående visade intresse för objektet. Därefter åtog sig mäklaren ett skrivuppdrag för att hjälpa säljaren och den närstående att genomföra affären. Högsta förvaltningsdomstolen konstaterade att syftet med förbudet mot närståendeförmedling är att mäklarens ställning som opartisk mellanman inte ska rubbas och att samma argument som motiverar förbudet mot närståendeförmedling kan åberopas för att en mäklare inte heller bör åta sig andra uppdrag som någon närstående har intresse i. Domstolen ansåg att det var olämpligt av mäklaren att åta sig skrivuppdraget och att agerandet fick anses stå i strid med god fastighetsmäklarsed.

Gemenskapen mellan köparbolaget och personen X är uppenbar och det framstår som sannolikt att det är personen X själv som framfört sitt intresse för de aktuella fastigheterna till Nikola Zivkovic, även om köpet gjorts av ett bolag. Då Nikola Zivkovic och personen X arbetar tillsammans och indirekt äger mäklarföretaget ihop borde det ha varit uppenbart att Nikola Zivkovics ställning som opartisk mellanman skulle kunna ifrågasättas vid en förmedling till ett bolag som indirekt ägdes av personen X. Att Nikola Zivkovic valde att kontrollera med kunniga personer om förmedlingen kunde anses utgöra närståendeförmedling visar att han förstått att hans oberoende ställning skulle kunna bli ifrågasatt. Hur ägandet av mäklarföretaget utformats i olika bolag och att personen X valt att köpa ett lagerbolag som skulle köpa fastigheterna förefaller vara ett upplägg som utformats i syfte att försöka kringgå förbudet mot närståendeförmedling. Att Nikola Zivkovic fullföljde förmedlingsuppdraget och förmedlade

fastigheterna till köparbolaget får därmed även anses strida mot god fastighetsmäklarsed och motiverar en varning.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

Nikola Zivkovic ska meddelas en varning för att han förmedlat två fastigheter i strid med förbudet mot närståendeförmedling samt för att han även brutit mot god fastighetsmäklarsed genom nämnda förmedling. Förseelserna är varningsgrundande även bedömda var för sig.

Hur man överklagar, se bilaga (FR).

Beslutet har fattats av Lars Holmgård, ordförande, Gunilla Paulsson, Petra Bonderud, Kurt Pettersson, Kerstin Frykberg Andersson, Lars Kyrkander och Erika P Björkdahl. Josefin Andersson har varit föredragande.



Lars Holmgård



Josefin Andersson