

Beslut

Beslutsdatum: 2020-09-23

Diarienummer: 20-0752

Varning

Inte vunnit laga kraft

Frågor som prövats i beslutet

Förtroende för mäklaren

Sammanfattning

Prövning av om mäklaren har agerat i strid med förbudet mot förtroenderubbande verksamhet vid förmedlingen av en bostadsrätt. Mäklaren äger och är VD i det bolag som har uppdragits att sköta den ekonomiska förvaltningen åt den bostadsrättsförening som äger den förmedlade lägenheten.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en anmälare riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN:s agerande i samband med förmedlingen av en bostadsrätt. Anmälaren har gett in objektsbeskrivningen samt ett informationsbrev till bostadsrättsföreningens medlemmar.

På begäran av Fastighetsmäklarinspektionen har NN yttrat sig i ärendet och lämnat in uppdragsavtalet.

Anmälan

Anmälaren uppger i huvudsak följande.

NN förmedlar en bostadsrätt i bostadsrättsföreningen X samtidigt som han är huvudman i Y Bostadsrättsförvaltning. Det är osäkert om Y Bostadsrättsförvaltning är ett bolag eller inte, men Y:s fakturor skickas till bostadsrättsföreningen X av bolaget Z, som kontrolleras av NN.

Han antar att NN inte håller sig till god fastighetsmäklarsed och i detta fall sitter på dubbla stolar.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har yttrat sig i ärendet och uppger i huvudsak följande.

Y Bostadsrättsförvaltning är inget eget bolag, utan drivs av bolaget Z, som han äger och är VD i. Bostadsrättsföreningen X anlitar bolaget Z för att sköta delar av föreningens ekonomiska förvaltning. Bolaget Z anlitar sedan i sin tur bolaget XY för att sköta den ekonomiska förvaltningen åt föreningen och fakturerar sedan kostnaden för skötseln av den ekonomiska förvaltningen till bostadsrättsföreningen X.

Någon negativ inverkan för anmälaren synes inte ha framförts av denne.

Handlingar

Fastighetsmäklarinspektionen har i detta ärende granskat de ingivna dokumenten enbart som underlag för bedömningen av om fastighetsmäklaren har agerat i strid med förbudet mot förtroenderubbande verksamhet.

Uppdragsavtalet

NN har den 20 januari 2020 undertecknat ett förmedlingsuppdrag avseende en bostadsrättslägenhet i bostadsrättsföreningen X.

Informationsbrev till bostadsrättsföreningen X medlemmar

I ett informationsbrev till bostadsrättsföreningen X medlemmar, daterat den 26 oktober 2018, anges bland annat följande.

”Vi är glada över att ha fått förtroendet att förvalta er fina bostadsrättsförening. För ekonomisk förvaltning anlitar bostadsrättsföreningen X, Y Bostadsrättsförvaltning från och med den 1 januari 2019.”

”Jag är kundansvarig och nås på telefonnummer XXXX-XXX XXX.

För frågor om avier och betalningar kontakta oss på [e-postadress].”

”Med vänliga hälsningar,

NN

Regionchef Syd

Y Bostadsrättsförvaltning”

E-postkonversation med bostadsrättsföreningen X

Fastighetsmäklarinspektionen har på eget initiativ kontaktat bostadsrättsföreningen X. Av en e-postkonversation med föreningens styrelse framgår att föreningens förvaltningskontrakt är ingått med Y Bostadsrättsförvaltning. Fakturan för förvaltningen skickas av bolaget Z. Bolaget XY har tillgång till föreningens faktura, bankkonto och skattekonto för att kunna sköta bokföringen. Föreningen har dock inte ingått något avtal direkt med bolaget XY, utan endast med Y Bostadsrättsförvaltning.

Koncernstruktur

Fastighetsmäklarinspektionen har på eget initiativ tagit ut handlingar som visar koncernstrukturen för bolaget Z. Av utdraget framgår att bolaget Z är moderbolag till det mäklarföretag, varigenom den aktuella bostadsrätten har förmedlats.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Mäklarens allmänna omsorgsplikt

I 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) anges att fastighetsmäklaren ska 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.

Förbudet att ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet

Av 14 § fastighetsmäklarlagen framgår det att en fastighetsmäklare inte får ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare.

Av förarbetena till 1995 års fastighetsmäklarlag framgår det att avsikten med förbudet bland annat är att fånga upp tillfällena när mäklaren av olika skäl har försatt sig i en situation där han har att tillgodose även andra intressen än uppdragsgivarens och dennes motparts. Den generella utgångspunkten för bedömningen av dessa frågor ska vara att en mäklare inte får förena sin förmedlingsverksamhet med någon annan verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att han skulle kunna påverkas av ovidkommande hänsyn till men för köpare eller säljare vid fullgörandet av förmedlingsuppdragen (se prop. 1994/95:14 s. 80).

Regeringsrätten har konstaterat att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att en mäklare förmedlar en lägenhet i en bostadsrättsförening där han själv är medlem (se RÅ 2008 ref. 63). Domstolen menade att redan misstanken om att mäklaren kan tänkas ta otillbörliga hänsyn innebär att agerandet inte är tillåtet, även om mäklaren i det enskilda fallet inte har agerat otillbörligt.

I ytterligare ett avgörande från Regeringsrätten (se RÅ 2006 ref. 84) bedömdes huruvida en mäklare hade brutit mot god fastighetsmäklarsed genom att förmedla en lägenhet i en bostadsrättsförening, som för sin ekonomiska förvaltning anlitat ett bolag där mäklaren hade ett väsentligt inflytande. Mäklaren var hälftenägare, styrelsesuppleant och firmatecknare i aktiebolaget som bedrev verksamhet i form av ekonomisk förvaltning av bostadsrättsföreningar. Förvaltningsbolaget var även ensam ägare till det mäklarföretag där mäklaren var verksam. Det löpande arbetet i bolaget utfördes av mäklarens make. Regeringsrätten fann att en verksamhet som består i förvaltning av bostadsrättsföreningar inte generellt bör betraktas som förtroenderubbande verksamhet. Domstolen uttalade dock att ett affärsmässigt uppdrag att sköta en bostadsrättsförenings ekonomiska förvaltning innebär att uppdragstagaren har egna ekonomiska intressen i förhållande till föreningen. Det kunde därför ifrågasättas om en mäklare som har ett sådant uppdrag samtidigt kan förmedla en bostadsrättslägenhet i föreningen utan att det finns risk för att mäklaren kommer att företräda andra intressen än köparens och säljarens. Att en mäklare har en informationsskyldighet gentemot parterna som skulle omfatta upplysningar rörande ett eventuellt förvaltningsuppdrag gav inte anledning till någon annan bedömning. Domstolen konstaterade att det inte var förenligt med god fastighetsmäklarsed att mäklaren hade förmedlat en lägenhet i en bostadsrättsförening som nyttjade förvaltningstjänster från det bolag som mäklaren hade ett väsentligt inflytande över. Mäklaren tilldelades en varning.

Det är i ärendet utrett att NN är ensam ägare av bolaget Z, samt VD för, och styrelseledamot i, bolaget. Det kan även konstateras att bolaget Z är moderbolag till det mäklarföretag som förmedlingen av den aktuella bostadsrättslägenheten har ägt rum. Det kan vidare konstateras att bolaget Z har haft i uppdrag att sköta den ekonomiska förvaltningen i bostadsrättsföreningen X vid tidpunkten för förmedlingsuppdraget. Bolaget Z har sedan i sin tur anlitat bolaget XY för att i praktiken sköta den ekonomiska förvaltningen och fakturerat kostnaden för detta till bostadsrättsföreningen X.

Mot bakgrund av praxis och de angivna omständigheterna bedömer Fastighetsmäklarinspektionen att NN har haft ett sådant väsentligt inflytande över bolaget Z:s verksamhet att hans opartiskhet som mäklare kan ifrågasättas vid förmedling av lägenheter i en bostadsrättsförening som nyttjar förvaltningstjänster från bolaget Z. Även om någon oegentlighet inte kan påvisas i det enskilda fallet har en mäklare inte rätt att förena mäklarsysslan med uppdrag som typiskt sett är ägnade att rubba förtroendet för mäklarens ställning som opartisk mellanman.

Med hänsyn till detta bedömer Fastighetsmäklarinspektionen att NN har ägnat sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare i strid med 14 § fastighetsmäklarlagen. Att bolaget Z i sin tur har lagt ut skötseln av föreningens ekonomiska förvaltning på bolaget XY föranleder ingen annan bedömning. I avgörandet RÅ 2006 ref. 84 tilldelades mäklaren en varning, även om det löpande arbetet i förvaltningsbolaget hade utförts av mäklarens make. Det kan även konstateras att i det informationsbrev som skickats till bostadsrättsföreningen X medlemmar framstår NN som kundansvarig för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att den aktuella förseelsen utgör grund för en varning.

Det här är den avidentifierade webbversionen av beslutet. För att ta del av originalbeslutet kan du kontakta FMI:s registrator.