

2015-09-23

Dnr 4.1-1163-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om närståendeförmedling.

Prövning av om fastighetsmäklaren har agerat i strid med förbudet att förmedla en bostadsrätt till sin svärmor.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

Ärendet

I en anonym anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har NN kritiserats för att ha förmedlat en bostadsrätt till sin svärmor alternativt ha använt henne som bulvan för att själv kunna förvärva bostadsrätten.

NN har yttrat sig i ärendet samt skickat in sitt samarbetsavtal med aktiebolaget A och en skrivelse från sin svärmor. I sitt yttrande har han hänvisat till Fastighetsmäklarinspektionens informationsblad om nyproduktion, som han också har bifogat till sin skrivelse.

Anmälan

NN har haft i uppdrag att förmedla 48 bostadsrätter från aktiebolaget A. Under maj månad 2015 har de boende flyttat in. Tämmligen omgående har en av lägenheterna lagts ut till försäljning via en annan fastighetsmäklare. En köpare, som är NNs svärmor, har aldrig flyttat in i lägenheten. Den anonyma anmälaren har ifrågasatt om kvinnan över huvud taget haft för avsikt att

2015-09-23

Dnr 4.1-1163-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

flytta in eller om NN redan från början hade andra avsikter.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har yttrat sig och tillbakavisat att han själv skulle ha haft för avsikt att förvärva den aktuella bostadsrätten. I övrigt har han i huvudsak anfört följande.

I augusti 2013 blev han kontaktad av aktiebolaget A om ett unikt bostadsprojekt med boende för äldre personer. I september samma år fick han uppdraget att förmedla nybyggnadsprojektets 48 bostadsrätter med fasta priser.

Under andra hälften av september månad 2013 genomfördes bland annat annonskampanjer inför säljstarten. Han fick då också intresselistor levererade till sig från aktiebolaget A. Listorna innehöll namn på alla intressenter som hade varit inne och anmält sig till projektet via aktiebolagets hemsida. Ett av namnen var hans svärmors. Han hämtade hem Fastighetsmäklarinspektionens informationsblad om nyproduktion. Han kunde i detta informationsblad inte utläsa något om förmedling till närstående enligt 12 § fastighetsmäklarlagen.

Den 14 oktober 2013 gick ett mejl om säljstart ut till alla som hade anmält sig via aktiebolaget A:s hemsida eller genom mäklarföretaget. I mejlet ombads man att kontakta NN för att boka tid för kontraktsskrivning enligt principen först-till-kvarn. Hans svärmor var en av dem som kontaktade honom. Under en period om fyra veckor skedde sedan avtalsskrivningar för alla 48 lägenheter.

Han har inte uppfattat att svärmodern ”var i sitt led en närstående”.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Av 12 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) framgår bland annat att en fastighetsmäklare inte får förmedla en fastighet till någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led.

2015-09-23

Dnr 4.1-1163-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

NNs svärmor omfattas av närståendebegreppet i 12 § fastighetsmäklarlagen. Av NNs egna uppgifter framgår att han har förmedlat en bostadsrätt till sin svärmor. Även om hans uppdragsgivare har presenterat köparen för NN har han utfört förmedlingsåtgärder och medverkat vid kontraktsskrivningen. Agerandet är otillåtet enligt 12 § fastighetsmäklarlagen och utgör grund för en varning.