

2018-05-16

Dnr 4.3-1685-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

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

Prövning av om förmedlingen av nyproducerade bostadsrätter skett från en närstående när en och samma person haft styrelseuppdrag såväl i mäklarföretagets moderbolag som i den aktuella bostadsrättsföreningen samt även haft uppdrag som vice VD i det byggbolag som producerat bostadsrätterna.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet.

Ärendet

Fastighetsmäklarinspektionen har inlett ett tillsynsärende mot fastighetsmäklaren NN med anledning av uppgifter om att hon skulle kunna ägna sig åt närståendeförmedling.

NN har som ansvarig fastighetsmäklare förmedlat bostadsrätter i ett nybyggnationsprojekt. En person som är vice VD i byggbolaget samt styrelseledamot i bostadsrättsföreningen (fortsättningsvis kallad XX) är även styrelseledamot i moderbolaget till det mäklarbolag där NN arbetar och som hon är VD för.

På begäran av Fastighetsmäklarinspektionen har NN yttrat sig i ärendet och gett in uppdragsavtalet samt en förteckning över de bostadsrätter som hon

2018-05-16

Dnr 4.3-1685-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

har förmedlat inom ramen för uppdragsavtalet.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

Hon bestrider att hon skulle ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed i samband med uppdraget att förmedla de nyproducerade bostadsrätterna. Hon har inte åsidosatt förbudet i 12 § fastighetsmäklarlagen mot att förmedla fastigheter till närstående.

Uppdragsgivaren vid förmedlingen av de nyproducerade bostadsrätterna var bostadsrättsföreningen. XX har varit styrelseledamot i den aktuella bostadsrättsföreningen och även i moderbolaget till det mäklarföretag där hon arbetar.

Eftersom uppdragsgivaren är en juridisk person är det bara första stycket fjärde punkten i 12 § fastighetsmäklarlagen som är tillämplig. Denna bestämmelse hänvisar till 4 kap. 3 § konkurslagen.

Bostadsrättsföreningen har inget ekonomiskt intresse i mäklarföretagen, varken i moderbolaget eller dotterbolaget. Föreningen kan därför inte anses vara närstående till henne med stöd av 4 kap. 3 § andra stycket 1 p konkurslagen.

Inte heller någon närstående till föreningen har ett ekonomiskt intresse i moderbolaget eller dotterbolaget. Föreningen kan därför inte anses vara närstående till henne grundat på punkten 2 i nämnda bestämmelse.

Det som åsyftas med regleringen i punkten 3 i nämnda bestämmelse är att en person (en fysiker) har en roll som verkställande direktör, chef eller ”arbetande styrelseledamot”. Bostadsrättsföreningen är en juridisk person och kan inte inneha sådana befattningar.

Inte heller punkten 4 är tillämplig eftersom det saknas subjekt (dvs närstående till närstående). För tydlighets skull ska framhållas att XX inte har varit arbetande styrelseledamot i moderbolaget. XX:s roll som

2018-05-16

Dnr 4.3-1685-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

styrelseledamot i moderbolaget gör således inte ens att XX är att anse som närstående till moderbolaget.

XX:s styrelsepost i moderbolaget (en av tre styrelseledamöter) innebär inte att närståendeförmedling skett när hon (NN) har förmedlat bostadsrätter åt bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen har anlitat ett bolag för att ombesörja hela försäljningsprocessen (fortsättningsvis kallat försäljningsbolaget). Försäljningsbolaget har i sin tur uppdragit till det mäklarföretag där hon (NN) arbetar (dotterbolaget) att genom henne förmedla bostadsrätterna.

Handlingarna

Uppdragsavtalet

Uppdragsavtalet är tecknat mellan försäljningsbolaget och mäklarföretaget (dotterbolaget). I avtalet anges att NN ska vara ansvarig fastighetsmäklare för uppdraget. I avtalet anges att uppdragsgivaren agerar på uppdrag av byggbolaget. I händelse av att uppdraget hos byggbolaget upphör ska även uppdragsavtalet upphöra.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Mäklarens allmänna omsorgsplikt

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intressen. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte förmedla en fastighet till eller från

1. sin make eller sambo,
2. sitt syskon eller sin släkting i rätt upp- eller nedstigande led,

2018-05-16

Dnr 4.3-1685-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

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.

Av 4 kap. 3 § första stycket konkurslagen framgår det att som närstående anses dessutom 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 anses vidare, enligt 4 kap. 3 § andra stycket konkurslagen

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.

Av utredningen i ärendet framgår att NN har förmedlat nyproducerade bostadsrätter i enlighet med ett uppdragsavtal med försäljningsbolaget. Frågan är om hon förmedlat bostadsrätter från en närstående till henne.

Bostadsrätterna ägdes av en bostadsrättsförening där en styrelseledamot i föreningen även var styrelseledamot i moderbolaget till det mäklarbolag där NN arbetade. Samma person var även vice VD i det bolag som byggde bostadsrätterna. NN var inte bara anställd i dotterbolaget utan även VD för detsamma.

Försäljningsbolaget som NN hade ett uppdragsavtal med är inte i sig närstående till NN. Det finns dock en koppling mellan dem bestående av personen XX. Frågan är därför om personen XX är att anse som närstående

2018-05-16

Dnr 4.3-1685-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

till såväl NN som till försäljningsbolaget.

Av utredningen i ärendet framgår att XX inte har ägt aktier i moderbolaget. Det har inte heller framkommit att XX av någon annan anledning skulle ha en sådan väsentlig gemenskap i form av ekonomiskt intresse med moderbolaget som skulle föranleda att de ska anses vara närstående. Inte heller bör XX, såsom en av tre styrelseledamöter, anses ha haft ett bestämmande inflytande över moderbolaget.

Fastighetsmäklarinspektionen finner att personen XX inte ska anses var närstående till moderbolaget. XX kan därmed inte heller anses vara närstående till dotterbolaget eller till NN. Vid sådana förhållanden saknar det betydelse om försäljningsbolaget i och för sig skulle kunna anses vara närstående till personen XX eller inte. Fastighetsmäklarinspektionen anser inte att NN har brutit mot förbudet mot förmedling från en närstående och det saknas därför grund för någon påföljd. Ärendet ska avskrivas från vidare handläggning.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd av Fastighetsmäklarinspektionen.