

2019-08-28

Dnr 19-0084

Beslutet/domen har överklagats.

Saken

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

Prövning av om fastighetsmäklarens köp och försäljning av en fastighet inneburit otillåten handel med fastighet.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en anmälare riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN.

På Fastighetsmäklarinspektionens begäran har NN yttrat sig i ärendet och gett in intyg från en bankman, intyg från säljarna, intyg från en företrädare för köparen, köpekontraktet avseende förvärvet och köpekontraktet avseende försäljningen.

Anmälan

Anmälan har uppgett i huvudsak följande.

Mäklaren har köpt och sålt en fastighet samma dag och gjort en ansenlig vinst.

2019-08-28

Dnr 19-0084

Beslutet/domen har överklagats.

Handlingarna

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

Intyg från bankman

Av intyget från bankmannen framgår såvitt nu är av intresse följande.

”NN har bett mig bekräfta, vilket jag härmed gör, att han redan i januari 2017 har startat en dialog med [namn på bank] om lånefinansiering för ett eventuellt förvärv av fastigheten [fastighetsbeteckning], som han avsåg att inneha för uthyrningsändamål.”

Intyg från säljarna

Av intyget från säljarna framgår såvitt nu är av intresse följande.

”Vi sålde fastigheten [fastighetsbeteckning] till NN i juli 2017. Försäljningen skedde efter en lång tids förhandling mellan parterna (bland annat behövde brandskyddet ses över, vilket gjordes i samråd med NN redan i april 2017). NN uppgav genomgående för oss att han tänkte köpa fastigheten för att långsiktigt hyra ut den och vi förstod under sommaren att han också hittat en tänkt hyresgäst som avsåg att bedriva hotellverksamhet.

Kort innan försäljningen meddelade dock NN att hyresgästen istället hade lagt ett bud på fastigheten. NN var då också så ärlig med oss om att försäljningspriset hade blivit oväntat bra och var generös nog att förhandla om den tänkta köpeskillingen med oss.”

Intyg från en företrädare för köparen

Av intyget från företrädaren för köparen framgår såvitt nu är av intresse följande.

2019-08-28

Dnr 19-0084

Beslutet/domen har överklagats.

”Jag intygar härmed att [aktiebolaget A] under tämligen lång tid under 2017 förde förhandlingar med NN om att hyra fastigheten. Tanken var att vi skulle använda fastigheten för hotellverksamhet. Under sommaren 2017 kom vi dock själva fram till att det skulle vara mer ekonomiskt fördelaktigt för oss att istället köpa loss fastigheten och föreslog detta för NN. Vårt bud kom, såvitt vi vet, som en överraskning för NN.”

Köpekontraktet - mäklarens köp

Det framgår av köpekontraktet att köpeskillingen var 4 500 000 kr och att kontraktet undertecknades den 25 juli 2017.

Köpekontraktet - mäklarens försäljning

Det framgår av köpekontraktet att köpeskillingen var 6 700 000 kr och att köpekontraktet undertecknades den 28 juli 2017.

Mäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

Överlåtelseerna skedde inte samma dag och i övrigt bygger anmälan på ett olyckligt missförstånd.

Inför förvärvet hade han under en längre tid sökt efter en fastighet för uthyrningsändamål. Genom en gemensam bekant hade säljarna fått veta att han sökte efter en möjlig fastighet för att driva asylboende. De tog därför kontakt med honom för att höra om han hade intresse av att förvärva fastigheten. Säljarna hade använt fastigheten för att bedriva hotellrörelse i. På senare år hade dock fastigheten primärt använts som asylboende.

Redan i januari initierade han diskussioner med banken om finansiering av det eventuella förvärvet av fastigheten för uthyrningsändamål.

Fastigheten var i stort behov av renovering vilket gjorde förvärvsprocessen utdragen. Bland annat gjordes två besiktningar av fastigheten i början av året och dessutom behövde brandskyddet ses över, vilket säljarna gjorde i samråd med honom i april 2017.

2019-08-28

Dnr 19-0084

Beslutet/domen har överklagats.

Parallellt med detta har han sökt efter en hyresgäst för långtidshyra av fastigheten. Under senvåren 2017 kom han i kontakt med [aktiebolaget A], som var intresserad av fastigheten för potentiell hotellverksamhet.

Han förvärvade inte fastigheten i syfte att vidare sälja den utan sökte ett fullt tillåtet fastighetsägande för uthyrningsändamål och det var [aktiebolaget A], inte han själv, som förde frågan om köp av fastighet på tal. Försäljningen kom till stånd endast på grund av [aktiebolaget A]:s plötsligt ändrade inställning. Hans köp respektive försäljning har inte skett i spekulations syfte, vilket är en förutsättning för brott mot förbudet mot handel med fastigheter. Att [aktiebolaget A] fattat beslut om att köpa fastigheten för att företaget bedömt att det skulle vara mer ekonomiskt fördelaktigt än att hyra densamma, var utanför hans kontroll och avsikt och ska inte läggas honom till last. Hans avsikt med förvärvet var kapitalplacering på lång sikt och inte i syfte att sälja fastigheten på det sätt som skedde. Han hade vid tidpunkten för [aktiebolaget A]:s ändrade inställning lagt ner mycket möda på fastigheten och att hitta en hyresgäst. [Aktiebolaget A]:s ändrade inställning till hyresfrågan riskerade därför hela affären och försatte både honom och säljarna i en svår situation. Säljarna hade försökt sälja fastigheten under en längre tid och var mycket angelägna om att genomföra överlåtelsen till honom.

Vid den tidpunkt [aktiebolaget A] lämnade ett förvärvsbud på fastigheten var han och säljarna redan överens i sak, inklusive köpeskilling, men hade ännu inte undertecknat något köpekontrakt.

Tidpunkten för hans förvärv berodde på att [aktiebolaget A] lämnade sitt bud strax dessförinnan. Han har därför öppet redovisat budet från [aktiebolaget A] för säljarna sedan skrivit överlåtelseavtal med dem och några dagar senare med [aktiebolaget A]. Han förhandlade också om den tilltänkta köpeskillingen med säljarna och hade upparbetat en god relation till säljarna. Säljarna ville heller inte ha något direktavtalsförhållande till [aktiebolaget A] som de inte hade någon tidigare relation till.

Avseende marknadsföring av fastigheten känner han endast till att säljarna under 2016 hade anlitat en mäklare på ett annat mäklar företag men att uppdraget misslyckats. Han har inte haft någon kontakt med den mäklaren.

Han har varken i egenskap av privatperson eller juridisk person förvärvat

2019-08-28

Dnr 19-0084

Beslutet/domen har överklagats.

eller avyttrat några fastigheter eller bostadsrätter under den senaste femårsperioden.

Detta borde vara ett typfall där förbudet mot handel med fastigheter inte aktualiseras, eftersom det är fråga om en enstaka försäljning som inte har varit i närheten att sammanblandas med hans mäklarverksamhet.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 13 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) får en mäklare inte bedriva handel med fastigheter. Förbudet mot handel med fastigheter innebär i första hand att fastighetsmäklare inte får marknadsföra egna objekt i sin mäklarverksamhet, men även förhållanden så som innehavstid och vinstsyfte tas i beaktande vid bedömningen av om handeln omfattas av förbudet (FMI 4-1362-10).

Utredningen i ärendet visar att NN med bara några dagars mellanrum både har köpt och sålt den aktuella fastigheten. Vidare framgår av utredningen att NN redan när han köpte fastigheten, den 25 juli 2017, hade kommit överens med företaget [aktiebolaget A] om att han skulle sälja fastigheten till företaget. Av utredningen framgår även han förväntade en så stor vinst genom denna försäljning att han betalade en högre köpeskilling till dem han köpte fastigheten av än vad de hade förhandlat fram när förutsättningen var att NN skulle behålla fastigheten för uthyrningsändamål. Han gjorde också en anseelig vinst på försäljningen. Någon omständighet som tyder på att NN marknadsfört objektet i sin mäklarverksamhet har inte framkommit.

Med hänsyn till den korta tid som förflutit mellan köpet och försäljningen och att han vid undertecknandet av köpekontraktet redan hade för avsikt att vidare sälja fastigheten samt den anseelige vinst som överlåtelsen medfört, finner Fastighetsmäklarinspektionen att agerandet utgör sådan handel med fastigheter som omfattas av fastighetsmäklarlagens förbud. Att NN under en längre tid före köpekontraktets undertecknande haft för avsikt att förvärva fastigheten för uthyrningsändamål och att det är fråga om en enstaka försäljning förändrar inte bedömningen. Förseelsen motiverar en varning.