

2019-10-23

Dnr 19-0224

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

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

Prövning av om mäklaren har agerat i strid med förbudet för en fastighetsmäklare att som ombud företräda säljare gentemot köpare, bedriva handel med fastigheter eller förmedla till eller från en närstående, när mäklaren i egenskap av ombud har sålt sin fars lägenhet genom en mäklare på samma företag som han själv varit anställd vid. Enligt uppgift från Skatteverket hade insättningar på mäklarens konto hänförliga till försäljningen gjorts.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet.

Ärendet

Skatteverket har genom en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen ifrågasatt om inte NN har agerat i strid med sina skyldigheter enligt 12, 14 och 15 §§ fastighetsmäklarlagen.

Skatteverket har inkommit med två handlingar benämnda ”Kontohistorik inlåning med saldo”, en e-postkonversation mellan NN och Skatteverket, ett depositionsavtal, två fullmakter (”Fullmakt köpare” och ”Fullmakt säljare”), en utskrift från en bostadsförmedlingssajt samt ett överlåtelseavtal.

På förfrågan från Fastighetsmäklarinspektionen har Skatteverket även

2019-10-23

Dnr 19-0224

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

inkommit med en skrivelse.

NN har yttrat sig i ärendet och inkommit med två bilder från marknadsföringen av en bostadsrättslägenhet och bilder på två skuldebrev.

Anmälan

Av anmälan framkommer i huvudsak följande.

NN har under 2017 varit anställd hos företaget X. Skatteverket har genom att ta in NN:s bankkonto för 2017 identifierat en insättning från Företaget X på 320 000 kr med referens "handpenning A" samt en insättning på 761 586 kr som har kunnat hänföras till köparna av bostadsrättslägenheten. Insättningen från företagit X har inte kunnat inte förklaras av kontrolluppgiften.

NN har i en e-postkonversation uppgett att insättningen på 320 000 kr avsett handpenningen för en lägenhet som hans pappa (nedan kallad Y) har sålt, vilket även styrks av depositionsavtalet. NN har enligt fullmakt varit ombud åt Y i samband med försäljningen. Det framgår av en annons från en bostadsförmedlingssajt att de anlitat företaget X för försäljningen av lägenheten och att ansvarig mäklare har varit Z. Z:s namn framgår även av depositionsavtalet. Lägenheten ligger på A-gatan 2. Lägenheten är en nyproduktion och det har därför inte bött någon i lägenheten fram till det att NN sålde den.

Insättningen på 761 856 kr kan hänföras till de som har köpt lägenheten enligt överlåtelseavtalet. Det går därför att anta att insättningen tillhör försäljningen av lägenheten trots att NN i e-postmeddelandet till Skatteverket uppgett att han inte fått något mer belopp från försäljningen än handpenningen.

Fastighetsmäklarens yttrande

Av NN:s yttrande från i maj 2019 framkommer i huvudsak följande.

Som framkommer av Skatteverkets anmälan har Y sålt sin lägenhet genom den mäklarbyrå som han tidigare arbetade på.

2019-10-23

Dnr 19-0224

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Mäklaren som anlätades för jobbet är inte närstående till varken honom eller Y, utan han anlätades endast mot bakgrund av sin kompetens och de rekommendationer han fått av folk som köpt eller sålt via honom.

Hans egen roll har endast varit att styrka att det Y hört stämde gällande den anlätade mäklaren. Han har inte biträtt vid diskussioner om lägenhetens försäljning eller på annat sätt påverkat försäljningsvillkoren. Det kan tilläggas att Y vid tiden för försäljningen genomgick en jobbig period med anledning av en konflikt mellan honom och hans fru. Därför bad Y honom att hjälpa honom med en del praktiska saker som han inte orkade med, något han i egenskap av son givetvis ställde upp på. Eftersom han var ny på företaget frågade han mäklaren Z som fick uppdraget, innan han hjälpte Y, om det var tillåtet för honom att hjälpa Y med försäljningen. Z såg inte några problem med det. Eftersom Z var erfaren såg han ingen anledning att ifrågasätta hans svar. Pengarna som erhållits har hänfört sig till försäljningen och Y har betalat skatt på vinsten i enlighet med skatterättsliga regler.

Han vill betona att situationen inte är så som Skatteverket påstår, att det rörde sig om en försäljning av en nyproduktion. Lägenheten var tillträdd och inredd innan försäljningen.

I ett yttrande till Fastighetsmäklarinspektionen den 19 september 2019, apropå Skatteverkets skrivelse till inspektionen den 4 september 2019, har NN uppgett i huvudsak följande.

Sammantaget har det överförts 1 081 586 kr (320 000 kr + 761 586 kr) till hans konto i samband med försäljningen av Y:s lägenhet på A-gatan 2, varav han har överfört 200 000 kr till Y:s konto. De kvarvarande 881 586 kr har han lånat av Y, vilket har reglerats av två skuldebrev daterade den 5 maj 2017 (320 000 kr) och den 31 maj 2017 (561 586 kr).

Y tecknade förhandsavtalet för den aktuella lägenheten den 22 juni 2015, vilket är ungefär två år innan han blev registrerad fastighetsmäklare. Upplåtelseavtalet tecknades den 23 maj 2016. Tillträdesdagen för lägenheten var den 21 februari 2017. Vid dessa tillfällen var han ännu inte registrerad fastighetsmäklare.

2019-10-23

Dnr 19-0224

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Handlingarna

Överlåtelseavtalet

Av överlåtelseavtalet framkommer i huvudsak att Y har sålt bostadsrätten på A-gatan 2 för en köpeskillning om 3 600 000 kr den 27 april 2017.

Kontohistoriken

Av handlingarna benämnda ”Kontohistorik inlåning med saldo” framkommer i huvudsak följande.

Det står att ett belopp om 320 000 kr den 9 maj 2017 har överförts från företaget X till NN:s konto. Under rubriken ”Beloppet avser” står det ”Överföring” och som referens anges ”Handpenning A”.

Vidare står att ett belopp om 761 586 kr den 1 juni 2017 har överförts från köparnas konto till NN:s konto. Under rubriken ”Beloppet avser” står det ”Slutlikvid/fastighet”.

Fullmakten

Av fullmakten benämnd ”fullmakt säljare” framkommer i huvudsak att Y den 27 april 2017 lämnat fullmakt åt NN att sälja bostadsrätten på A-gatan 2. I behörigheten har ingått bl.a. att kvittera och ta emot köpeskillingen.

E-postkonversationen

Av ett e-postmeddelande skickat från NN till en handläggare på Skatteverket den 15 oktober 2018 framgår följande.

Beloppet om 320 000 kr är handpenningen från bostadsrättsförsäljning där jag haft en fullmakt för min pappa. Resterande del av köpeskillingen har tillfallit min far direkt.
[...]
Då det relevanta beloppet inte tillhör mig utan min far så ska jag inte heller beskattas för det. Och är deklarerat.

Skatteverkets skrivelse

2019-10-23

Dnr 19-0224

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Av en skrivelse från Skatteverket till Fastighetsmäklarinspektionen den 4 september 2019 framgår följande.

NN har vad Skatteverket kan se inte överfört några pengar till hans pappa i samband med att handpenningen betalades in till NN:s bankkonto.

Skatteverket har identifierat en överföring på 200 000 kr från NN:s bankkonto till hans pappas bankkonto några dagar efter att slutlikviden betalades in till NN:s bankkonto.

Överföringen till pappan gjordes den 5 juni 2017.

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.

Förbudet mot att uppträda som ombud

Av 15 § fastighetsmäklarlagen framgår att en fastighetsmäklare inte får som ombud företräda säljare gentemot köpare eller köpare gentemot säljare, men att en mäklare får åta sig begränsade uppgifter.

Av vad som framkommer av utredningen i ärendet hade NN genom fullmakt behörighet att sälja sin fars bostadsrättslägenhet. I behörigheten ingick bl.a. att kvittera och ta emot köpeskillingen.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att det inte har framkommit några uppgifter som tyder på att NN ska ha agerat i strid med förbudet att som ombud företräda säljare gentemot köpare, bl.a. eftersom han ska ha agerat ombud i egenskap av privatperson. Ärendet i denna del ska därför avskrivas.

Förbudet mot närståendeförmedling

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

2019-10-23

Dnr 19-0224

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

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 annat 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 dessutom anses 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 även

1. den som har en väsentlig gemenskap med näringsidkaren eller den juridiska personen (i det här sammanhanget mäklaren) 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 (i det här sammanhanget mäklaren) 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 framkommer att en annan fastighetsmäklare, mäklare Z, vid samma företag som NN vid den aktuella tidpunkten var anställd vid varit ansvarig fastighetsmäklare för förmedlingen avseende NN:s pappas bostadsrättslägenhet. Det har inte framkommit några omständigheter i ärendet som tyder på att NN ska ha agerat i strid med förbudet mot närståendeförmedling. Även i denna del ska således ärendet avskrivas.

2019-10-23

Dnr 19-0224

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Förbudet mot handel med fastigheter

Enligt 13 § fastighetsmäklarlagen får inte en fastighetsmäklare bedriva handel med fastigheter.

Av utredningen i ärendet framgår att Y undertecknade ett överlåtelseavtal avseende den aktuella bostadsrättslägenheten den 27 april 2017. Skatteverket har därefter noterat insättningar på NN:s konto den 9 maj 2017 om 320 000 kr och den 1 juni 2017 om 761 586 kr. NN har till Skatteverket i oktober 2018 uppgett att beloppet om 320 000 kr avsett handpenningen som han fått insatt på sitt konto i egenskap av att vara ombud åt Y och att resterande del av köpeskillingen har tillfallit Y direkt.

I yttrandet till Fastighetsmäklarinspektionen från i maj i år har NN uppgett, som svar på Fastighetsmäklarinspektionens föreläggande om att han skulle bemöta Skatteverkets noterade insättningar på hans konto om 320 000 kr och 761 586 kr, att dessa pengar har hänfört sig till försäljningen och att Y hade betalat skatt på vinsten.

Skatteverket har därefter uppgett att de kunnat identifiera en insättning på Y:s konto från NN om 200 000 kr. Den insättningen ska ha gjorts den 5 juni 2017.

NN har då uppgett att det totalt sett överförts 1 081 586 kr, alltså 320 000 kr + 761 586 kr, till hans konto, varav han överfört 200 000 kr till Y:s konto. Resterande del av beloppet om 881 586 kr menar han att han har lånat från sin far. Som stöd för att ett lån ska ha skett har han inkommit med en bild på två skuldebrev om 320 000 kr och 561 586 kr, daterade den 5 maj 2017 respektive den 31 maj 2017.

NN har alltså angående insättningarna om 320 000 kr och 761 586 kr till Skatteverket i oktober 2018 uppgett att beloppet om 761 586 kr tillfallit fadern direkt medan han i yttrande till Fastighetsmäklarinspektionen i september 2019 har uppgett att endast 200 000 kr överförts till faderns konto och att han *lånar* resterande belopp på 881 586 kr från sin pappa, där det senare vinner stöd av ingivna bilder på två skuldebrev – skuldebrev undertecknade innan han yttrade sig till Skatteverket. Det kan därmed konstateras att NN har lämnat vissa motstridiga uppgifter gällande förklaringen till varför stora belopp hänförliga till försäljningen av

2019-10-23

Dnr 19-0224

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

bostadsrättslägenheten har satts in på hans konto.

Att uppgifterna är motstridiga sänker tilltron till hans förklaring till insättningarna. Tillträdet till Y:s bostadsrättslägenhet ägde rum i februari 2017. NN registrerades emellertid som fastighetsmäklare först i mars 2017. Sammantaget anser Fastighetsmäklarinspektionen att utredningen inte visar att NN har agerat i strid med förbudet för en fastighetsmäklare att bedriva handel med fastigheter. Även i denna del ska alltså ärendet avskrivas.

Övrigt

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