

MÄKLARRÄTT

Detta är ett nyhetsbrev från [Krzymowski Juristbyrå](#)

Vill du prenumerera på nyhetsbrevet? Maila till ak@krzymowski.com

”SVARTMÄKLERI” NÄR MÄKLARENS FÖRMEDLING AV AKTIEBOLAG ANSÅGS UTGÖRA EN FÖRMEDLING AV FASTIGHET

HOVRÄTTEN: Frågan om företagsmäklarens skyldighet att vara registrerad enligt fastighetsmäklarlagen fortsätter att vara en aktuell fråga hos rättstillämparen. I december meddelade Högsta domstolen (HD) att en mäklare är skyldig att vara registrerad vid förmedling av fastighet som ingår i inkråm (trots att någon försäljning aldrig blev av). Hovrätten har prövat ett nytt mål om registreringskyldighet: En mäklare som förmedlade aktier i ett fastighetsägande bolag marknadsförde i annons bolagets industrifastighet. Mäklaren dömdes till dagsböter, trots att försäljningen blev en aktieöverlåtelse av det fastighetsägande bolaget. En mäklare kan alltså dömas för svartmäklari även när överlåtelsen avser aktier. Se Mäklarrätt #20 och #26.

I det mål som nu prövats av Hovrätten för västra Sverige hade företagsmäklaren haft i uppdrag att förmedla överlåtelsen av ett fastighetsägande bolag som bland annat ägde en industrifastighet. Som ett led i förmedlingsarbetet hade mäklaren i annonsen uppgett att en industrifastighet var till salu. Annonsen innehöll uteslutande fastighetsrelaterad information samt en bilagd fastighetsbeskrivning. Av annonsen framgick inte att det var fråga om en aktieöverlåtelse av det fastighetsägande bolaget. Av annonsen kunde inte heller utläsas att en registrerad fastighetsmäklare var engagerad i förmedlingen.

Mäklaren hade i målet medgett att han i sin förmedling av aktiebolaget hade lagt ut en annons av vilken framgick att fastigheten var till salu (och inte bolaget). Mäklaren angav att uppdragsgivaren endast var intresserad av en aktieöverlåtelse, och inte en inkråmsöverlåtelse. Det var också ostridigt i målet att mäklarens förmedling hade skett yrkesmässigt. Mäklaren menade att anledningen till att annonsen utformats som den gjort var att fastigheten i stort sett varit den enda tillgången i bolaget och att köpare av bolag alltid är intresserade av att få information om bolagets huvudsakliga tillgångar. Mäklaren angav dessutom att mäklarbyrån, vid vilken han arbetar, samarbetar med registrerade fastighetsmäklare som skulle aktiveras vid en fastighetsförmedling. Samarbetet med fastighetsmäklarna var alltså sådant att skulle en

inkråmsöverlåtelse bli aktuell, så skulle fastighetsmäklaren ombesörja försäljningen av fastigheten.

Detta räckte dock inte som försvar.

Tingsrätten, på vars linje hovrätten gick, konstaterade att mäklaren genom den olyckligt formulerade annonsen kunde anses uppsåtligt ha förmedlat fastighet i strid med fastighetsmäklarlagen. Som skäl angavs att det var utrett i målet att förmedlingen var yrkesmässig, att mäklaren inte var registrerad enligt fastighetsmäklarlagen samt att mäklaren känt till vad som hänförs till yrkesmässig fastighetsförmedling.

Trots att uppdraget avslutades genom att en aktieöverlåtelse av det fastighetsägande bolaget (och alltså inte en fastighetsöverlåtelse) kom till stånd verkar det som att domstolen ansett att själva annonseringen – d.v.s. marknadsföringsåtgärden – inneburit att mäklaren gjort en yrkesmässig förmedling enligt 1 § fastighetsmäklarlagen.

Domstolen har således funnit att det helt saknat betydelse att meningen med uppdraget varit att aktierna skulle säljas och att det även varit aktierna som sedan sålts. Domstolen har alltså i realiteten tillämpat fastighetsmäklarlagens straffbestämmelse på försäljning av sådan egendom som inte omfattas av fastighetsmäklarlagen. Istället har vikt lagts vid att mäklaren annonserat en fastighet, vilket resulterat i ett mycket lågt ställt krav på vad som utgör förmedling och framförallt yrkesmässig sådan. Domstolen har tydligen funnit att det finns skäl att upprätthålla fastighetsmäklarlagens starka skyddsintresse även när en fastighet inte sålts.

SAMMANFATTNING

HD:s dom från december och nu detta avgörande från hovrätten innebär att yrkesmässig förmedling av fastigheter alltid är registreringspliktig. Hovrättens dom innebär att förmedling anses ske redan genom att i annonsering ge uttryck för att en fastighet är till salu. Det är alltså irrelevant ifall mäklaren har i uppdrag att förmedla andelarna i ett fastighetsägande bolag så länge mäklaren ”ger sken av” att en fastighet ska överlätas. Domen visar att en mäklare kan dömas för ”svartmäkleri” trots att han förmedlat överlåtelsen av aktier eller andra andelar.

Av målet framgår dock inte hur mäklarens uppdragsavtal varit utformat. Det kan finnas anledning att ifrågasätta ifall enbart annonsering i sig är tillräckligt att uppfattas som yrkesmässig förmedling enligt fastighetsmäklarlagen. I vart fall torde det finnas utrymme för en analys av kraven för vad som utgör yrkesmässighet i detta avseende. Hade företagsmäklaren inte medgivit yrkesmässigheten i det här målet, utan bestridit att förmedlingen hade varit yrkesmässig, hade utgången eventuellt kunnat bli annan. Dessutom går det inte att av domen utläsa ifall uppdragsrekvisitet i 1 § fastighetsmäklarlagen verkligen är uppfyllt. Lagens tillämpning förutsätter ett uppdragsavtal som avser fastighetsförmedling, det verkar snarare som om mäklaren i sitt förhör angett att uppdraget endast omfattat en aktieöverlåtelse. Någon klar slutsats kan dock inte dras på denna punkt, något anmärkningsvärt kan tyckas. □

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #27

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* syftar till att öka företagsmäklarnas medvetenhet om de juridiskt komplexa frågeställningar som dominerar företagsmäklarens arbete. Nyhetsbrevet belyser viktiga vägledande domar ur vilka rekvisit uttolkas för att klart markera var gränserna går för företagsmäklarens rättigheter och skyldigheter.

Tidigare nyhetsbrev i pdf-format:

www.krzymowski.com/nyhetsbrev

Krzymowski Juristbyrå är en renodlad affärsjuridisk byrå med särskild kompetens i mäklarrätt.

Läs mer på www.krzymowski.com

Ansvariga utgivare: jur. kand. Adriana Krzymowska och jur. kand. Antonia Krzymowska

© Krzymowski Juristbyrå 2016