

MÄKLARRÄTT

Detta är ett nyhetsbrev från [Krzymowski Juristbyrå](http://KrzymowskiJuristbyrå)

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

FÖRETAGSMÄKLARE FÅR INTE FÖRMEDLA FASTIGHETER

HÖGSTA DOMSTOLEN (HD) har den 23 december uttalat sig i fråga om mäklares skyldighet att vara registrerad vid förmedling av fastighet som ingår i inkråm. Den som yrkesmässigt förmedlar fastighet som en av tillgångarna i en inkråmsöverlåtelse (rörelseöverlåtelse/verksamhetsöverlåtelse) måste alltid vara en registrerad fastighetsmäklare. HD ändrar således hovrättens tidigare friande dom (se Mäklarrätt #20).

Företagsmäklaren hade genom sitt bolag annonserat försäljningen av en livsmedelsbutik på en marknadsplats på internet. Annonsen hade marknadsförts under rubriken ”Fastigheter till salu” och i annonsen hade angetts bland annat att livsmedelsbutiken bedrevs i egen fastighet som kunde friköpas eller hyras. Kontaktuppgifter till företagsmäklaren hade tillhandahållits i annonsen. Företagsmäklaren angav att han var förordnad värderingsman för företagsvärderingar av Sveriges Handelskamrar. Förmedlingen av livsmedelsbutiken var företagsmäklarens första förmedlingsuppdrag. Livsmedelsbutiken, som var ett aktiebolag, bedrevs i en egen fastighet ägd av aktiebolaget. Rörelsens betingade värde uppgick till 3 mkr, oavsett om det skulle bli fråga om en aktieöverlåtelse eller en inkråmsöverlåtelse. I beloppet ingick såväl fastigheten och övrigt inkråm så som varulager och inventarier. Fastigheten, som hade värderats av en extern värderingsman tre månader tidigare, bedömdes ha ett värde om 1,2 mkr. Övrigt inkråm samt varulager värderade företagsmäklaren till 1 mkr respektive 550-600 tkr.

Hovrätten fann att en jämförelse ska göras av fastighetens värde jämfört med övriga tillgångar i rörelsen. Kan det visas att fastigheten endast utgjort en begränsad del av de totala tillgångarna är företagsmäklaren inte registreringsskyldig enligt fastighetsmäklarlagen och kan således inte dömas för s.k. ”svartmäkleri” enligt 31 § FML. Av denna anledning ogillade hovrätten åtalet mot företagsmäklaren.

HD GÅR PÅ ANNAN LINJE

HD inledde med att konstatera att fastighetsmäklarlagen fastställer en ordning med statlig tillsyn över fastighetsmäklarna som bedömts nödvändig med hänsyn till den stora betydelse som överlåtelse av fast egendom har – inte bara för avtalsparterna utan även tredje man och för samhället i stort. HD menade att tillsynen således är motiverad av den fasta egendomens natur och de rättsregler som gäller för fast egendom. Av denna anledning gör sig intresset av tillsyn

inte gällande med mindre styrka bara för att det tillsammans med den fasta egendomen också överläts lösöre eller annan lös egendom (t.ex. en rörelse). Fastighetsmäklarlagen gäller både vid förmedling till och från konsumenter och till och från näringsidkare.

HD fann att fastighetsmäklarlagens registreringskyldighet och den anslutande straffbestämmelsen gäller för yrkesmässig förmedling av fastighet i samband med överlåtelse av tillgångar i en företagsöverlåtelse. HD menade att det saknas betydelse om fastighetens värde utgör bara en begränsad del av tillgångarna. Förmedlingen ansågs yrkesmässig genom företagsmäklarens marknadsföring.

Mot denna bakgrund befanns företagsmäklaren uppsåtligt yrkesmässigt förmedlat en fastighet utan registrering. Påföljden bestämdes till böter.

Två justitieråd, av totalt fem, var skiljaktiga och anförde att fastighetsmäklarlagen inte är tillämplig på förmedling av företag där fastighet ingår bland tillgångarna. De två skiljaktiga justitieråden fann att det samlade intrycket av fastighetsmäklarlagen och dess förarbeten är att det uppkommit en otydlighet i fråga om vad som gäller beträffande personer som förmedlar avtal om köp och försäljning av företag där fastigheter ingår bland tillgångarna. Mot bakgrund av denna otydlighet, och det krav på tydlighet som ställs i fråga om straffbestämmelser, fann de skiljaktiga att personer som förmedlar avtal avseende företag med fastigheter inte anses omfattas av straffsanktionen i 31 § fastighetsmäklarlagen. Omständigheten att straffbestämmelsen med en sådan tolkning blir svår att avgränsa befanns inte tillåtas inverka på tolkningen till nackdel för den tilltalade. De skiljaktiga ansåg således att åtalet mot företagsmäklaren skulle ogillas.

SLUTSATS

HD har genom detta rättsfall uttalat sig i fråga om företagsmäklarens möjligheter att förmedla fastigheter som del av inkråm. Enligt HD är lagen tillämplig på all yrkesmässig förmedling av fastigheter, oavsett fastighetens värde i relation till de övriga tillgångarna. Den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter utan att vara registrerad gör sig skyldig till brottslig gärning enligt 31 § fastighetsmäklarlagen och döms till böter eller fängelse i högst sex månader. □

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #26

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