

MÄKLARRÄTT

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

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

INTE ”SVARTMÄKLERI” ATT SÄLJA FASTIGHET SOM LED I EN INKRÅMSÖVERLÅTELSE

Den 29 juli 2014 fann Svea hovrätt att registreringsplikten i fastighetsmäklarlagen inte gäller den person som yrkesmässigt förmedlar en fastighet genom en inkråmsöverlåtelse, förutsatt att fastigheten inte utgör den värdemässigt största delen av tillgångarna.

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 tog inledningsvis ställning till frågan om företagsmäklaren hade förmedlat fastigheten enligt 1 § 2 st fastighetsmäklarlagen (FML). Hovrätten konstaterade att det inte är avgörande om uppdragsgivaren till slut ingår ett avtal eller inte, utan endast att uppdraget ska ha haft i avsikt att finna motpart till uppdragsgivaren. I praktiken krävs det att mäklaren vidtar en marknadsföringsåtgärd, så som annonsering i tidning eller på internet, eller att annan inledande kontakt skett med presumtiva motparter till uppdragsgivaren. Hovrätten fann att företagsmäklaren hade förmedlat en fastighet enligt lagens mening. Förmedlingen var således yrkesmässig, trots att detta var företagsmäklarens första uppdrag.

Hovrätten tog vidare ställning till om inkråmsöverlåtelser av bolag är möjliga att undanta från lagens registreringsplikt i de fall fastigheten utgör en begränsad del av rörelsetillgångarna. Hovrätten konstaterade att frågan hade varit uppe i förarbetet år 2010 och att lagstiftaren inte hade funnit skäl att särreglera företagsöverlåtelserna (inkråmsöverlåtelser), med innebörden att registreringskravet även skulle gälla vid inkråmsöverlåtelser. Det faktum att lagstiftaren inte hade funnit anledning att särskilt reglera förmedling av inkråmsöverlåtelser där fastigheter ingår hind-

rar, enligt hovrätten, dock inte rättstillämparen från att göra en rimlig tolkning av bestämmelserna – särskilt FML:s straffstadgande.

Mot bakgrund av att förmedlingen av inkråm, var fastigheten bara utgör en begränsad del av tillgångarna, i flera hänseenden skiljer sig från en renodlad fastighetsförmedling och var lagens uppställda skyddsintresse inte aktualiseras menade hovrätten att ett undantag från registreringsplikten ska införas. Huvudsyftet med fastighetsmäklarlagstiftningen är att enskilda personer – både säljare och köpare – ska få ett tillfredsställande skydd och känna trygghet när en mäklare förmedlar affären. Inte minst eftersom att det ofta rör sig om betydande värden vid fastighetsöverlåtelser. Hovrätten menade att det mest väsentliga för alla inblandade parter vid överlåtelser av inkråm i en affärsrörelse där fastigheten bara utgör en begränsad del av tillgångarna är att överlåtelser av övriga tillgångar som ingår i inkråmet blir korrekt och att den som förmedlar en sådan affär är kvalificerad för denna uppgift. Att trots det ändå ställa krav på att en fastighetsmäklare ska anlitas föreföll enligt hovrätten inte nödvändigt utifrån de skyddsintressen som fastighetsmäklarlagen ska värna.

Hovrätten fann således 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 registreringskyldig enligt fastighetsmäklarlagen och kan således inte dömas för s.k. ”svartmäkleri” enligt 31 § FML. Av denna anledning ogillades åtalet mot företagsmäklaren.

Domen har inte vunnit lagakraft. □

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #20

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.

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* kommer skickas ut i den mån byrån hinner sammanställa ett nyhetsbrev, förhoppningen är ett nyhetsbrev i månaden.

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 2014