

HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS DOM

Mål nr
1293-17

meddelad i Stockholm den 20 september 2018

KLAGANDE

AA

Ombud: Förbundsjurist Fredrik Aldmo
Mäklarsamfundet Juridik
Box 1487
171 28 Solna

MOTPART

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 5045
650 05 Karlstad

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Kammarrätten i Stockholms dom den 1 februari 2017 i mål nr 3024-16

SAKEN

Påföljd för fastighetsmäklare

HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta förvaltningsdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 193911

Postadress
Box 2293
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls torg 13

Telefon
08-561 676 00
E-post:
hogstaforvaltningsdomstolen@dom.se
www.hogstaforvaltningsdomstolen.se

Telefax
08-561 678 20

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

Fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar bl.a. fastigheter och bostadsrätter omfattas av fastighetsmäklarlagen (2011:666). Med förmedling avses en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse. En fastighetsmäklare ska iaktta opartiskhet och god fastighetsmäklarsed och får inte förmedla ett objekt till eller från en närstående. Varje fastighetsmäklare ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen som också är tillsynsmyndighet.

Det förekommer att fastighetsmäklare åtar sig enstaka uppgifter som har betydelse för ett överlåtelseavtal, t.ex. att upprätta överlåtelsehandlingar eller värdera en fastighet. Sådana uppgifter ingår normalt som en del i ett förmedlingsuppdrag men mäklaren kan också utföra dem som rena skriv- eller rådgivningsuppdrag, utan samband med någon förmedling.

AA, som är registrerad fastighetsmäklare, sade upp ett förmedlingsuppdrag avseende en bostadsrätt på grund av att en närstående visat intresse för objektet. Efter uppsägningen åtog sig AA att upprätta köpekontrakt och övriga köpehandlingar på uppdrag av säljaren, med den närstående som köpare.

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade att meddela AA en varning eftersom hon ansågs ha handlat i strid mot god fastighetsmäklarsed och mot kravet på opartiskhet. Fastighetsmäklarinspektionen gjorde bedömningen att det uppdrag som AA åtagit sig visserligen inte utgjorde en förmedling av ett objekt i fastighetsmäklarlagens mening utan i stället ett s.k. skrivuppdrag utan koppling till ett förmedlingsuppdrag. Enligt inspektionen ska emellertid en fastighetsmäklare iaktta god fastighetsmäklarsed inte bara då denne fullgör ett förmedlingsuppdrag utan även i andra sammanhang när mäklaren

Mål nr
1293-17

uppträder i sin yrkesroll. I påföljden ingick även en erinran eftersom köpekontraktet inte var utformat efter de verkliga förhållandena.

AA överklagade beslutet till förvaltningsrätten som avlog överklagandet. Enligt förvaltningsrätten kunde fastighetsmäklarlagens förbud mot förmedling till och från närstående tillämpas även på skrivuppdrag. AA hade därmed handlat i strid mot sina skyldigheter enligt lagen när hon utförde skrivuppdraget.

Även kammarrätten avlog hennes överklagande. Kammarrätten ansåg att AA genom att åta sig skrivuppdraget hade agerat olämpligt och i strid mot god fastighetsmäklarsed.

YRKANDEN M.M.

AA yrkar att Högsta förvaltningsdomstolen med ändring av underinstansernas domar undanröjer Fastighetsmäklarinspektionens beslut att tilldela henne en varning. Hon anför bl.a. följande. Det saknas lagstöd för att meddela disciplinär påföljd vid skrivuppdrag, särskilt med hänsyn till att det uttryckliga förbudet mot närståendeförmedling endast gäller vid just förmedling.

Fastighetsmäklarinspektionen bestrider bifall till överklagandet.

SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET

Frågan i målet

Frågan i målet är om fastighetsmäklarlagen är tillämplig på ett uppdrag att upprätta köpehandlingar (skrivuppdrag) som en registrerad fastighetsmäklare åtar sig utan samband med en förmedling och, i så fall, om disciplinpåföljd kan meddelas mäklaren.

Rättslig reglering

Fastighetsmäklarlagen gäller enligt 1 § första stycket en fysisk persons yrkesmässiga förmedling av bl.a. fastigheter och bostadsrätter. Den som bedriver sådan verksamhet kallas fastighetsmäklare. Av andra stycket framgår att med förmedling avses en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse.

Enligt 8 § ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse.

I 12 § första stycket regleras ett förbud för fastighetsmäklare att förmedla ett objekt till eller från närstående.

Fastighetsmäklarinspektionen får enligt 29 § fastighetsmäklarlagen meddela en fastighetsmäklare en disciplinär påföljd, i form av exempelvis en varning, om mäklaren handlar i strid mot sina skyldigheter enligt lagen.

Högsta förvaltningsdomstolens bedömning

AA, som är registrerad fastighetsmäklare, bedriver sådan yrkesmässig förmedling av bl.a. fastigheter och bostadsrätter som avses i 1 § fastighetsmäklarlagen. Hon omfattas därför av fastighetsmäklarlagen i sin yrkesverksamhet som fastighetsmäklare. Yrkesverksamheten är inte begränsad till renodlade förmedlingsuppdrag utan kan också innefatta uppdrag att utföra uppgifter som har betydelse för ett överlåtelseavtal, t.ex. att upprätta överlåtelsehandlingar (skrivuppdrag) eller att värdera ett objekt, utan att mäklaren anlitas för själva förmedlingen.

Mål nr
1293-17

En fastighetsmäklare ska ”i allt” iaktta god fastighetsmäklarsed. Med denna formulering avsåg lagstiftaren att framhålla mäklarens skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed inte bara vid fullgörandet av de enskilda förmedlingsuppdragen utan även i andra sammanhang när mäklaren uppträder i sin yrkesroll (prop. 1994/95:14 s. 75 f., jfr även prop. 2010/11:15 s. 45). Fastighetsmäklaren ska följaktligen iaktta god fastighetsmäklarsed såväl vid marknadsföring av sina tjänster som vid utförandet av olika slags uppdrag inom yrkesverksamheten.

Av det anförda följer enligt Högsta förvaltningsdomstolens mening att en fastighetsmäklare ska iaktta kravet på god fastighetsmäklarsed när denne inom ramen för sin yrkesverksamhet utför t.ex. ett skrivuppdrag eller ett värderingsuppdrag även om uppdraget i fråga saknar samband med ett förmedlingsuppdrag.

I kravet på god fastighetsmäklarsed ligger bl.a. att mäklaren så långt möjligt ska inta en neutral roll som opartisk mellanman som förmedlar kontakterna mellan köpare och säljare. Båda parter ska kunna lita på att mäklaren lämnar dem fullständiga och korrekta upplysningar och bistår dem båda med åtgärder i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver. Innebörden av begreppet god fastighetsmäklarsed är avsedd att ytterst formas av rättspraxis (prop. 1994/95:14 s. 40 f.).

AA var på grund av förbudet mot närståendeförmedling skyldig att, vilket hon också gjorde, säga upp uppdraget om förmedling av det aktuella objektet. Syftet med förbudet mot närståendeförmedling är att mäklarens ställning som opartisk mellanman inte ska rubbas. Samma argument som motiverar förbudet mot närståendeförmedling kan åberopas för att en mäklare inte heller bör åta sig andra uppdrag som någon närstående har intresse i.

Det har visserligen inte framkommit något som tyder på att AA skulle ha tagit ovidkommande hänsyn när hon utförde skrivuppdraget. Redan den omständigheten att hon typiskt sett skulle kunna befaras ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga är emellertid ägnad att rubba förtroendet för hennes opartiskhet. Det var därför olämpligt av henne att åta sig skrivuppdraget och hennes agerande får anses stå i strid mot god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarinspektionen hade

Mål nr
1293-17

därmed fog för sitt beslut att meddela AA en varning och överklagandet ska därför avslås.

I avgörandet har deltagit justitieråden Margit Knutsson, Anita Saldén Enéus, Leif Gäverth, Kristina Svahn Starrsjö och Helena Rosén Andersson.

Föredragande har varit justitiesekreteraren Ia Hamlin.

Förvaltningsrätten i Stockholms dom den 13 mars 2015 i mål nr 12249-14
Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 14 maj 2014