



HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS DOM

Mål nr
6412-24

meddelad i Stockholm den 10 september 2025

KLAGANDE AA

Ombud: Förbundsjurist Magnus Sallnäs
Mäklarsamfundet
Box 1487
171 28 Solna

MOTPART
Fastighetsmäklarinspektionen
Box 5045
650 05 Karlstad

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE
Kammarrätten i Göteborgs dom den 2 oktober 2024 i mål nr 7992-23

SAKEN
Påföljd för fastighetsmäklare

HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS AVGÖRANDE
Högsta förvaltningsdomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

1. En fastighetsmäklare får inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Om det sker kan mäklaren meddelas en påföljd i form av t.ex. en varning.
2. AA, som är fastighetsmäklare, har ett uppdrag som styrelsesuppleant med självständig firmateckningsrätt i ett bolag som har som ändamål att bl.a. bedriva ombyggnad och reparation av fastigheter samt projekt- och konsultverksamhet inom fastighetsbranschen (byggbolaget). Hon är hälften-ägare i ett holdingbolag som äger byggbolaget. Verksamheten i byggbolaget drivs av en närstående till henne.
3. Med anledning av en anmälan mot AA prövade Fastighetsmäklarinspektionen ett antal påstådda brister vid genomförandet av ett förmedlingsuppdrag under 2019. Fastighetsmäklarinspektionen ansåg att AAs möjlighet till inflytande och ekonomiska intresse i byggbolaget gav anledning till misstanke om att hon skulle kunna påverkas av ovidkommande hänsyn vid fullgörandet av sitt förmedlingsarbete och att hon därför ägnat sig åt verksamhet som varit ägnad att rubba förtroendet för henne som mäklare. Hon meddelades en varning.
4. AA överklagade beslutet till Förvaltningsrätten i Karlstad och yrkade att varningen avseende förtroenderubbande verksamhet skulle undanröjas. Förvaltningsrätten biföll överklagandet och fastställde samtidigt påföljden för en annan överträdelse som Fastighetsmäklarinspektionen prövat genom det överklagade beslutet till en erinran. Domstolen fann att den omständigheten att en fastighetsmäklare genom aktier eller på annat sätt äger andelar i ett vinstdrivande bolag, har styrelseuppdrag och tecknar firma inte som enda grund – oavsett verksamhetsområde – kan föranleda bedömningen att det rör sig om en till sin art förtroenderubbande verksamhet.
5. Fastighetsmäklarinspektionen överklagade domen till Kammarrätten i Göteborg, som biföll överklagandet och fastställde Fastighetsmäklarinspektionens beslut. Kammarrätten ansåg att det faktum att AA indirekt äger en stor andel av byggbolaget leder till att hon har starka incitament för att få verksamheten att gå bra och på sikt ge ekonomisk utdelning. Hennes engagemang kunde därför, enligt kammarrätten, ge anledning till misstankar om att hon i sitt uppdrag som fastighetsmäklare skulle kunna påverkas av intressen som är till nackdel för säljare och köpare.

YRKANDEN M.M.

6. AA yrkar att varningen avseende förtroenderubbande verksamhet ska undanröjas och anför följande. Hon är inte anställd i byggbolaget och har inte heller några andra uppdrag kopplade till det bolaget eller dess ägarbolag. Hon har inte erhållit någon utdelning eller annan ersättning från något av bolagen. Byggbolaget erbjuder hantverks- och snickeritjänster till i huvudsak juridiska personer. Tjänsterna avser i flertalet fall hyresgästpassningar och ombyggnationer av verksamhetslokaler. En verksamhet av det slaget kan inte generellt anses förtroenderubbande. Byggbolaget har inte i något enskilt fall utfört tjänster åt vare sig uppdragsgivare eller köpare med koppling till något av hennes förmedlingsuppdrag. Det saknas därför ett samband mellan byggbolagets verksamhet och hennes yrkesroll som fastighetsmäklare. Om verksamheten trots det bedöms som otillåten, bör påföljden stanna vid en erinran.
7. *Fastighetsmäklarinspektionen* anser att överklagandet ska avslås.

SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET**Frågan i Högsta förvaltningsdomstolen**

8. Frågan är om verksamhet inom byggbranschen är en sådan verksamhet som till sin art är ägnad att rubba förtroendet för en fastighetsmäklare.

Rättslig reglering m.m.

9. Av övergångsbestämmelserna till fastighetsmäklarlagen (2021:516) framgår att den tidigare fastighetsmäklarlagen (2011:666) fortfarande gäller för överträdelser som har inträffat före ikraftträdandet. Det är därför den tidigare lagen som ska tillämpas i målet.
10. Av 14 § första stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag framgår att en fastighetsmäklare inte får ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Motsvarande bestämmelse finns i 3 kap. 9 § första stycket i 2021 års lag.
11. Enligt 29 § första stycket i 2011 års lag ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för en fastighetsmäklare om han eller hon handlar i strid mot sina skyldigheter enligt lagen. Enligt tredje stycket får Fastighetsmäklarinspektionen i stället meddela varning eller erinran, om det kan anses tillräckligt. Är förseelsen ringa får inspektionen enligt samma stycke avstå från att meddela påföljd.

Högsta förvaltningsdomstolens bedömning

12. Fastighetsmäklarlagen bygger på tanken att både köpare och säljare ska kunna förlita sig på mäklaren som en sakkunnig och i princip opartisk mellanman. I förarbetena klargörs att det generella förbudet mot förtroenderubbande sidosamverksamhet innebär att det inte är tillåtet för en fastighetsmäklare att förena sin förmedlingsverksamhet med någon annan verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att mäklaren skulle kunna påverkas av ovidkommande intressen till nackdel för köpare eller säljare och som innebär att mäklarens opartiska ställning på den grunden äventyras (prop. 1994/95:14 s. 54 och 80 och prop. 2010/11:15 s. 26).
13. Av rättsfallet RÅ 2006 ref. 84 framgår följande. Förbudsregeln träffar verksamhet som till sin art kan rubba förtroendet för mäklarens opartiskhet. Bedömning av den frågan görs i regel i förväg, utan att hänsyn tas till vilka enskilda förmedlingsuppdrag som kan bli aktuella i framtiden. Därutöver träffar den verksamhet som i det enskilda fallet väcker sådana farhågor, även om verksamheten som sådan inte generellt kan betraktas som förtroenderubbande.
14. Vid sidan av sin mäklarsyssla är AA styrelsesuppleant och firmatecknare i ett bolag som bedriver verksamhet inom byggbranschen. Dessutom har hon genom sitt innehav av hälften av aktierna i byggbolagets moderbolag indirekt en betydande ägarandel i byggbolaget. Även om hon inte själv ansvarar för den löpande verksamheten i byggbolaget, får hon genom rätten att företräda bolaget och genom sitt indirekta ägande anses ha både ett väsentligt inflytande över verksamheten och ett framträdande eget ekonomiskt intresse i den.
15. AAs engagemang i byggbolaget innebär enligt Högsta förvaltningsdomstolens mening att hon i sin roll som mäklare har försatt sig i en situation som medför att hon i fastighetsförmedlingsverksamheten kan misstänkas påverkas av ovidkommande hänsyn till nackdel för säljare eller tänkbara köpare, t.ex. vid bemötandet av spekulanter som kan ha skilda intressen av att vidta byggnadsåtgärder avseende ett förmedlingsobjekt. AA får därmed anses ägna sig åt en verksamhet som typiskt sett är ägnad att rubba förtroendet för hennes ställning som fastighetsmäklare.
16. Mot denna bakgrund anser Högsta förvaltningsdomstolen, i likhet med kammarrätten, att AA har handlat i strid med sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Det är fråga om en överträdelse av en grundläggande handlingsregel som är central för att skydda parterna i ett

förmedlingsuppdrag. Högsta förvaltningsdomstolen anser att påföljden för överträdelsen inte kan stanna vid en erinran. Överklagandet ska därför avslås.

I avgörandet har deltagit justitieråden Helena Jäderblom, Kristina Ståhl, Leif Gäverth, Magnus Medin och Mathias Säfsten.

Föredragande har varit justitiesekreterarna Lina Bjersbo och Sara Arya.