

REGERINGSRÄTTENS DOM

Mål nr
1298-07

meddelad i Stockholm den 20 november 2008

KLAGANDE

Fastighetsmäklarnämnden
Box 17174
104 62 Stockholm

MOTPART

AA

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Kammarrättens i Stockholm dom den 30 januari 2007 i mål nr 2478-06
(bilaga)

SAKEN

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen

YRKANDEN M.M.

Fastighetsmäklarnämnden yrkar att Regeringsrätten med undanröjande av länsrättens och kammarrättens domar fastställer nämndens beslut att meddela AA en varning. Till stöd för sin talan anför nämnden bl.a. följande. Fastighetsmäklaren har ett speciellt uppdrag och ska så

långt möjligt inta en neutral roll som opartisk mellanman. Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen (1995:400) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid tillvarata både köparens och säljarens intressen. Mäklaren får inte driva handel med fastigheter och inte heller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare (14 §). – En bostadsrättsförening utgör en intressegemenskap av ekonomisk art. En medlems andelstal och inflytande är beroende av bl.a. bostadsrättsföreningens storlek. Enligt nämnden innebär dock boendeformen i sig att var och en av föreningens medlemmar har sådana rättigheter och skyldigheter som medför att en fastighetsmäklare inte kan förmedla ett objekt i den bostadsrättsförening där mäklaren själv eller någon honom närstående är medlem. – Kammarrätten har i tidigare domar uppställt ett krav på att bedömningen av om mäklaren, genom förmedling i den egna bostadsrättsföreningen, brutit mot god fastighetsmäklarsed måste göras med beaktande av ”samtliga omständigheter i det enskilda fallet”. En sådan prövning strider enligt nämndens mening mot uttalanden i förarbetena och saknar grund. Det är situationen som sådan som ska prövas, dvs. om det föreligger en risk för att mäklarens ställning som mellanman äventyras. Hur det förhåller sig i det enskilda fallet är inte avgörande för bedömningen av om agerandet strider mot god fastighetsmäklarsed eller inte. Situationen som sådan ger anledning till misstanke om att mäklaren tillgodoser även andra intressen än uppdragsgivarens och dennes motparts. Ett exempel kan vara att mäklaren själv eller bostadsrättsföreningen av någon anledning föredrar en viss spekulant framför andra. Det kan också vara fråga om andra intressekonflikter. Det förhållandet att mäklaren inte utövar någon påverkan på den enskilda bostadsrättsföreningens beslut i t.ex. medlemsfrågan torde sakna betydelse. – Tre omständigheter har i tidigare domar förts fram som exempel på förhållanden som i det enskilda fallet bör beaktas vid prövningen av risken för att mäklaren påverkas av ovidkommande intressen så att mäklarens ställning som opartisk mellanman äventyras. Dessa omständigheter anges vara bostadsrättsföreningens storlek, mäklarens engagemang i föreningen samt eventuell kritik mot utförandet av det enskilda förmedlingsuppdraget. Även om nämnden inte anser att en prövning bör göras av omständigheterna i det enskilda fallet vill nämnden framhålla följande. Enligt nämndens uppfattning bör utgångspunkten vara att varje medlem i en bostadsrättsförening har anledning att engagera sig i föreningen. Detta engagemang behöver inte

ta sig uttryck i särskilda förtroendeuppdrag i föreningens styrelse eller liknande. I många bostadsrättsföreningar förutsätts att medlemmarna medverkar i underhållsarbeten, reparationer, städning, trädgårdsskötsel och liknande praktiska insatser. En medlem ska också, genom att närvara vid årsstämma och medlemsmöten, påverka och granska styrelsens arbete och förvaltning av föreningens tillgångar. – Nämnden har inte ifrågasatt AAs agerande på annat sätt än vad som nu är aktuellt. Om mäklaren åsidosatt god fastighetsmäklarsed i samband med utförandet av förmedlingsuppdraget så skulle detta i sig utgöra grund för kritik och eventuell varning. – Det föreligger inga omständigheter som kan medföra att förseelsen är att bedöma som ringa.

AA bestrider bifall till överklagandet. Som skäl för sitt bestridande vidhåller han vad han anfört i tidigare instanser samt tillägger bl.a. följande. Fastighetsmäklarnämnden påstår att det i många bostadsrättsföreningar förutsätts att medlemmarna medverkar i underhållsarbeten, reparationer, städning osv. samt att en medlem också ska påverka och granska styrelsens arbete och förvaltning av föreningens tillgångar. Trots sin långa erfarenhet som fastighetsmäklare och trots att han själv i många år har bott i en bostadsrätt kan han inte känna igen denna beskrivning. De enskilda medlemmarnas engagemang och faktiska inflytande i medelstora och stora föreningar är mycket marginell. Av vad nämnden anfört får man möjligen den felaktiga uppfattningen att en medlem måste närvara vid föreningens möten och därvid påverka och granska styrelsens arbete. Det normala är dock att den tekniska, ekonomiska och administrativa förvaltningen i föreningen sköts av en utomstående förvaltare. Hanteringen av såväl nya som avgående medlemmar i föreningen sköts enligt fastlagda rutiner. Den enskilde medlemmen utövar – även om han eller hon råkar vara fastighetsmäklare – ingen påverkan på vare sig valet av eller antagandet av medlemmar eller på andra förvaltningsåtgärder.

SKÄLEN FÖR REGERINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Enligt 8 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen ska Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. Enligt samma lagrumms tredje stycke får Fastighetsmäklarnämnden i stället

för att återkalla registreringen meddela varning om det kan anses vara tillräckligt eller underlåta påföljd om förseelsen är ringa.

I 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen stadgas att fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed samt att mäklaren därvid ska tillvarata både säljarens och köparens intresse. Av förarbetena framgår att en fastighetsmäklare ska så långt möjligt inta en neutral roll som opartisk mellanman som förmedlar kontakterna mellan köpare och säljare. Båda parterna ska kunna lita på att mäklaren lämnar dem fullständiga och korrekta upplysningar och bistår dem båda med åtgärder i den utsträckning som god mäklarsed kräver. Innebörden av begreppet god fastighetsmäklarsed får ytterst formas av rättspraxis (prop. 1994/95:14 s. 40 ff.).

I 13 och 14 §§ fastighetsmäklarlagen ges exempel på situationer där mäklarens ställning som opartisk mellanman ska anses rubbad och som därför inte tillåts. Av 13 § framgår att en fastighetsmäklare inte får köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla och inte heller förmedla en fastighet till någon närstående. Av 14 § framgår att en fastighetsmäklare inte får bedriva handel med fastigheter och inte heller i övrigt ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Målet gäller frågan om AA brutit mot god fastighetsmäklarsed genom att förmedla en bostadsrätt i en bostadsrättsförening i vilken han själv varit medlem.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i hus som föreningen äger upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen, dvs. dels rätten att disponera en viss lägenhet, dels de ekonomiska rättigheter som tillkommer innehavaren, t.ex. andel i tillgångarna vid föreningens upplösning. Därtill kommer andra rättigheter som följer av medlemskapet, exempelvis rösträtt vid föreningens stämma. Medlemskap i en bostadsrättsförening innebär således att medlemmen har ett ekonomiskt intresse i föreningen.

Varken säljare eller köpare ska behöva befara att en mäklare påverkas av ovidkommande hänsyn vid fullgörandet av ett förmedlingsuppdrag. En

mäklare som är medlem i en bostadsrättsförening har ett eget intresse i föreningen, oavsett föreningens storlek och oavsett mäklarens eventuella aktivitet inom densamma. Även om det i det aktuella fallet inte framkommit någonting som tyder på att mäklaren skulle ha tagit ovidkommande hänsyn eller på annat sätt påverkats av sitt medlemskap i föreningen är, enligt Regeringsrättens mening, redan den omständigheten att han typiskt sett skulle kunna befaras ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga ägnad att rubba förtroendet för hans opartiskhet. Det är därför olämpligt att mäklaren förmedlar bostadsrätter i en bostadsrättsförening där han själv är medlem. En sådan förmedling får således anses strida mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen kan inte anses som ringa. Fastighetsmäklarnämndens beslut att meddela AA en varning ska därför fastställas.

REGERINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Med bifall till överklagandet upphäver Regeringsrätten kammarrättens och länsrättens domar och fastställer Fastighetsmäklarnämndens beslut att meddela AA en varning.

Kjerstin Nordborg

Lennart Hamberg

Annika Brickman

Margit Knutsson

Henrik Jermsten

Charlotte Mattsson
Föredragande regeringsrätts-
sekreterare