

En registrering som fastighetsmäklare har återkallats på grund av brottslighet i form av bl.a. flera fall av ofredande.

Lagrum:

6 § 5 och 29 § fastighetsmäklarlagen (2011:666)

Fastighetsmäklarnämnden beslutade den 19 februari 2009 att återkalla M.K:s registrering som fastighetsmäklare. Beslutet grundades på att han i augusti 2008 dömts för bl.a. flera fall av ofredande till fängelse i fem månader.

M.K. överklagade Fastighetsmäklarnämndens beslut hos förvaltningsrätten och yrkade att beslutet skulle undanröjas. Han anförde bl.a. följande. Han är egen företagare och har ett brinnande intresse för sin firma. Han har alltid velat göra sina kunder nöjda. Han har alltid skött sina affärer och tänkt på kundernas bästa. Bakgrunden till nämndens beslut är en vårdnadstvist rörande hans dotter, född 2007. Vårdnadstvisten ledde till att han hamnade i ett utmattningstillstånd med psykiskt lidande, stress och press. De domar han fått hänger ihop med detta. Umgångessabotaget från dotterns mor har pågått sedan hösten 2007. Vårdslöshet i trafik som han dömdes för berodde på att han var ur psykisk balans. Han yrkade inhibition av Fastighetsmäklarnämndens beslut.

Förvaltningsrätten i Stockholm förordnade i beslut den 27 mars 2009 att det överklagade beslutet tills vidare inte skulle gälla.

M.K. anförde härefter bl.a. följande: Han yrkar i första hand att rätten ska undanröjer Fastighetsmäklarnämndens beslut, i andra hand yrkar han att rätten ska ändra nämndens beslut till att enbart meddela honom varning. Han yrkar vidare muntlig förhandling. Han har varit verksam under drygt 10 år som fastighetsmäklare i västra Sverige. Han har under denna tid varit verksam som egen företagare. Under dessa år har han förmedlat ett stort antal fastigheter samt bostadsrätter. Av Fastighetsmäklarnämndens beslut framgår inte att han på något sätt skulle ha brustit vid utförandet av sina förmedlingsuppdrag. Han har till rätten redan ingett intyg från kunder som entydigt utvisar att de anser honom redbar och lämplig som fastighetsmäklare. Han åberopar dessa intyg som skriftlig bevisning i målet. Han bestrider att han inte uppfyller de krav på redbarhet och lämplighet som föreskrivs i fastighetsmäklarlagen. M.K. hänvisade till olika avgöranden från Fastighetsmäklarnämnden.

Fastighetsmäklarnämnden anförde i yttranden den 28 maj 2009 och den 25 augusti 2009 bl.a. följande. Saken rör sådana förhållanden som så allvarligt påverkar tilltron till M.K:s förmåga att sköta sina uppgifter att Fastighetsmäklarnämnden beslutat om återkallelse av registreringen. Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 66) framgår bland annat att det ska beaktas hur långt tillbaka i tiden brottsligheten

ligger, brottets art och straffvärde samt om det är fråga om enstaka brott eller flera. En samlad bedömning av samtliga omständigheter ska göras. Nämnden har vid en sådan bedömning funnit att M.K. inte uppfyller kravet på redbarhet, vilket är en förutsättning för att vara registrerad som fastighetsmäklare. Brottsligheten har ägt rum relativt nyligen och har inte varit en engångsföreteelse. Den visar närmast att M.K. satt sitt olämpliga agerande i system mot ett antal personer i sin omgivning. Det stämmer därför inte att hans olämpliga agerande endast berott på vårdnadstvisten. Fastighetsmäklarnämnden anser att brottmålsdomen visar på en stor brist på lyhördhet inför andra människors önskemål.

Förvaltningsrätten i Stockholm (2011-10-19, ordförande Schultzberg)
yttrade: Fastighetsmäklarlagen (1995:400), ÄFML, upphörde att gälla den 1 juli 2011 och ersattes med fastighetsmäklarlagen (2011:666), FML. I övergångsbestämmelserna till den nya lagen anges att den upphävda författningen ska gälla i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Förvaltningsrätten har i målet att avgöra om Fastighetsmäklarnämndens beslut är riktigt och finner att ÄFML är tillämplig i målet. – Förvaltningsrättens bedömning – Frågan i målet är om M.K. kan anses lämplig som fastighetsmäklare. Förvaltningsrätten finner – i likhet med i Fastighetsmäklarnämnden – att M.K. genom sin brottslighet inte motsvarar de krav som måste kunna ställas på en mäklare mot bakgrund av mäklarens ansvarsfulla förtroendeställning. Någon annan åtgärd än att avregistrera M.K. kan inte komma ifråga. Nämndens beslut är riktigt. Överklagandet ska därför avslås. – Förvaltningsrätten avslår överklagandet. – Rättens interimistiska beslut upphör härvid att gälla.

M.K. överklagade förvaltningsrättens dom och yrkade, såsom hans talan slutligen bestämdes, i första hand att kammarrätten skulle upphäva domen och Fastighetsmäklarnämndens beslut och i andra hand att han i stället för återkallelse av registreringen skulle meddelas en varning. Vidare yrkade han inhibition av förvaltningsrättens dom. Han anförde bl.a. följande till stöd för sin talan. Fastighetsmäklarnämnden har med sitt beslut frångått sin tidigare praxis, enligt vilken till och med så allvarliga brott som grov kvinnofridskränkning, olaga hot, hot mot tjänsteman, stöld, upprepad misshandel och skatte- och bokföringsbrott inte har resulterat i mer än en varning eller rent av avskrivning. Att han har avregistrerats måste ses som en anmärkningsvärd åtgärd mot den bakgrund som föreligger. M.K. åberopade bl.a. ett skriftligt intyg från Dr Ingmar Edqvist.

Fastighetsmäklarnämnden bestred bifall till överklagandet och anförde bl.a. följande. M.K. har förhalat förvaltningsrättens dom genom att göra sig oanträffbar. Att M.K. inte har kunnat delges har medfört att förvaltningsrätten efter ca två och ett halvt år har fått avgöra målet utan hans närvaro. Han har på så sätt även lyckats vara registrerad under denna period. Detta är ännu ett agerande som ger stöd för uppfattningen att M.K. är olämplig som fastighetsmäklare. Vad som anføres i Dr Ingmar Edqvists intyg ger inte något entydigt svar på frågan om M.K. har

förmågan att utföra sina uppdrag på ett ändamålsenligt sätt. Nämndens uppfattning är att M.K. har svårt att se utöver det egna perspektivet även i samband med hanteringen av sina förmedlingsuppdrag.

Sammanfattningsvis finner nämnden att M.K:s brottslighet och hans agerande i syfte att inte bli delgiven av förvaltningsrätten medför att han ska vara fortsatt avregistrerad.

Kammarrätten förordnade i beslut den 24 januari 2012 att förvaltningsrättens dom tills vidare inte skulle gälla.

Kammarrätten i Stockholm (2012-06-19, Lindeblad, Beck-Friis, Otte, referent) yttrade: Den 1 juli 2011 upphörde fastighetsmäklarlagen (1995:400) att gälla och en ny fastighetsmäklarlag (2011:666) trädde ikraft. Enligt övergångsbestämmelserna ska den gamla lagen tillämpas på uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Till grund för Fastighetsmäklarnämndens återkallande av M.K:s registrering ligger inte något specifikt uppdragsavtal. Kammarrätten finner därför, i motsats till förvaltningsrätten, att den nya fastighetsmäklarlagen ska tillämpas i målet. – Frågan i målet är om Fastighetsmäklarnämnden har haft fog för sitt beslut att återkalla M.K:s registrering som fastighetsmäklare. Vid en sådan bedömning är det främst omständigheterna vid tidpunkten för beslutet som ska beaktas. Sedan Fastighetsmäklarnämndens beslut har dock mer än tre år förflutit och ett bifall till M.K:s överklagande skulle medföra att han återfår sin registrering. Kammarrätten finner mot bakgrund av detta att även omständigheter som har tillkommit efter det överklagade beslutet och som kan ha betydelse för frågan om lämplighet i viss mån bör beaktas. – En återkallelse av registrering ska, enligt 29 § fastighetsmäklarlagen, ske för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 § samma lag. I 6 § anges att för en registrering krävs bl.a. att mäklaren är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Vid bedömningen av mäklarens redbarhet ska, enligt förarbetena, beaktas hans allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet i förhållande till de krav som bör ställas på en mäklare med hänsyn till den förtroendeställning i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart som mäklaren intar. Det är inte fråga om att granska mäklarens agerande i hans yrkesmässiga verksamhet. Vad det gäller är sådana förhållanden som, utan att de har någon direkt koppling till mäklarens yrkesmässiga verksamhet, så allvarligt påverkar tilltron till mäklarens förmåga att sköta sina uppgifter att en återkallelse av registrering bör övervägas. Sådana omständigheter som ska kunna föranleda avregistrering måste vara av allvarligt slag. Som exempel på sådana omständigheter kan nämnas bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet (prop. 1994/95:14 s. 69). Några konkreta anvisningar om hur fällande domar om brott kan påverka registreringen anges inte. Många faktorer påverkar bedömningen. Exempelvis bör beaktas hur lång tid tillbaka brottsligheten ligger, brottets art och svårighet, om det är fråga om ett enskilt brott eller flera och om det har förekommit upprepade lagföringar (a.a. s. 66). – M.K. har blivit dömd för brott vid tre tillfällen; 2004, 2008 och 2011. Den senaste domen, som meddelades efter det överklagade beslutet, har dock inte vunnit laga kraft än. Tingsrättens dom från 2008 avsåg, förutom ofredande mot tre olika

kvinnor, även bl.a. sexuellt ofredande, hemfridsbrott, överträdelse av besöksförbud och våldsamt motstånd. Av domen kan konstateras att brottsligheten ifråga sträcker sig över en period om fyra år och riktar sig mot olika personer. Domarna från 2004 och 2011 har även de gällt ofredande. M.K:s invändning att brottsligheten har sin bakgrund i en uppslitande vårdnadstvist med den f.d. sambon kan därmed inte fästas alltför stor vikt vid. – De brott som M.K. har dömts för är inte den typen av brott som exemplifieras i förarbetena. Rättspraxis avseende denna typ av brottslighet saknas och vid en genomgång av

Fastighetsmäklarnämndens praxis framkommer att brottslighet som inte kan anses ha någon koppling till yrkesverksamheten sällan leder till något ingripande från nämndens sida. Inte heller allvarlig brottslighet såsom grov kvinnofridskränkning eller misshandel har lett till mer än en varning. Även om de brott som M.K. har dömts för, sett var för sig, inte är sådana som i allmänhet betraktas som brott av det allvarligare slaget kan kammarrätten dock konstatera att det i förevarande fall är fråga om mycket omfattande brottslighet såtillvida att den har upprepats gång på gång mot flera olika personer under en följd av år. Detta visar enligt kammarrättens mening tydligt på en bristande förmåga hos M.K. att uppfatta andra människors önskemål. Med hänsyn till den förtroendeställning och det ansvar som M.K. har som mäklare gentemot sina uppdragsgivare och deras motparter anser kammarrätten att han genom sin brottslighet inte längre uppfyller kravet på redbarhet och lämplighet i fastighetsmäklarlagen. Det finns därför grund för att återkalla hans registrering som fastighetsmäklare och det kan inte anses tillräckligt att han i stället meddelas en varning. M.K:s överklagande ska därför avslås. – Enligt 29 § fastighetsmäklarlagen får kammarrätten besluta att en återkallelse ska gälla omedelbart. Förvaltningsrätten beslutade den 27 mars 2009 att det överklagade beslutet tills vidare inte skulle gälla. Därefter har beslutet varit inhiberat nästan oavbrutet under tre års tid, främst på grund av att förvaltningsrätten inte har lyckats delge M.K. Kammarrätten finner mot denna bakgrund att det finns skäl att förordna att domen ska gälla omedelbart. – Kammarrätten avslår överklagandet. – Domen gäller omedelbart. Kammarrättens intermistiska beslut av den 24 januari 2012 upphör därmed att gälla.

M.K. överklagade kammarrättens dom och yrkade i första hand att Högsta förvaltningsdomstolen skulle undanröja domen och tillerkänna honom registrering som fastighetsmäklare och i andra hand att en erinran eller varning skulle anses vara en tillräckligt ingripande påföljd. Han anförde bl.a. följande. Det är missvisande att göra gällande att det är med hänsyn till konsumentskyddet som en avregistrering ska ske då de brott – i huvudsak ofredande – som han dömts för inte riktat sig mot hans klienter. Brottsligheten är starkt begränsad till enstaka tillfällen och mot en snäv personkrets som har stått honom mycket nära och i ett synnerligt privat perspektiv. Vad som sker privat behöver inte med nödvändighet smitta av sig till yrkeslivet och de allra flesta, inklusive han själv, drar en skarp skiljelinje mellan privatliv och yrkesliv. Han har aldrig någonsin visat annat än ett stort hänsynstagande till personer i yrkeslivet. Han har tidigare heller aldrig fått någon anmärkning från

Fastighetsmäklarinspektionen för sitt arbete och han har under en tidsrymd av tolv år endast varit föremål för två anmälningar, som båda avskrevs. Det måste också beaktas att lång tid har förflutit mellan händelserna och att den senaste brottsliga gärningen skedde 2010. Att avregistrera honom som fastighetsmäklare skulle utgöra ett flagrant avsteg från den praxis som har utvecklats och som innebär att man med stor övervikt nöjer sig med att avskriva ärendena eller i några fall utdela varning. Det föreligger inga avregistreringar över huvud taget för den typ av brott som han gjort sig skyldig till. En avregistrering är detsamma som ett yrkesförbud som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarinspektionen, som ersatt Fastighetsmäklarnämnden, bestred bifall till överklagandet och anförde bl.a. följande. Hovrätten för Västra Sveriges dom avseende ofredande som M.K. fällt till ansvar för ska också beaktas vid bedömningen av avregistreringen. M.K:s brottslighet är med beaktande av att den upprepas mot olika personer år efter år allvarlig. Han har med anledning av sin upprepade brottslighet visat att han inte motsvarar de högt ställda krav på redbarhet och lämplighet som enligt fastighetsmäklarlagen krävs för att vara registrerad som fastighetsmäklare.

Högsta förvaltningsdomstolen (2013-06-28, Jermsten, Dexe, Nord, Saldén Enérus, Silfverberg) yttrade:

Skälen för avgörandet

Högsta förvaltningsdomstolen instämmer i kammarrättens bedömning att det vid tiden för dess dom fanns grund för att återkalla registreringen för M.K. som fastighetsmäklare.

När återkallelsefrågan nu avgörs slutligt har det gått ett år sedan kammarrättens dom meddelades. Högsta förvaltningsdomstolen finner emellertid att detta inte bör leda till ett annat ställningstagande. M.K:s brottslighet utgör fortfarande grund för återkallelse av registreringen.

Det anförda innebär att överklagandet ska avslås.

Högsta förvaltningsdomstolens avgörande

Högsta förvaltningsdomstolen avslår överklagandet.

Mål nr 4337-12, föredragande Axelsson