

HFD 2016 ref. 2

Fråga om tillämpningen av bestämmelserna om påföljd som kan meddelas en fastighetsmäklare (I och II).

20 § och 29 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666)

Högsta förvaltningsdomstolen meddelade den 20 januari 2016 följande domar (mål nr 3567-14 och 5882-14).

I.

Bakgrund

En av de som lämnat anbud vid en fastighetsförsäljning anmälde fastighetsmäklaren R.A. till Fastighetsmäklarinspektionen och uppgav att denne inte beaktat hans bud om 400 000 kr och inte gett honom möjlighet att delta i budgivningen. Fastigheten hade bjudits ut till försäljning för 785 000 kr och kom att säljas för 930 000 kr.

Fastighetsmäklarinspektionen meddelade R.A. en varning. Som skäl för beslutet angav inspektionen att den anbudsförteckning som R.A. upprättat inte innehöll någon uppgift om anbudet om 400 000 kr. Han hade således inte upprättat en fullständig anbudsförteckning. Det förhållandet att han bedömt att anbudet kunde uppfattas som ett skambud förändrade inte inspektionens bedömning.

R.A. överklagade beslutet till Förvaltningsrätten i Stockholm som avslag överklagandet. Förvaltningsrätten konstaterade bl.a. att budgivningen utgör ett av de viktigare momenten i en fastighetsmäklares förmedlingstjänst och att det fick anses vara av stor vikt att anbudsförteckningen verkligen innehåller de anbud som lämnats av spekulanter.

I det nu överklagade avgörandet ändrade kammarrätten förvaltningsrättens dom och meddelade R.A. en erinran. Kammarrätten angav som skäl för sitt avgörande bl.a. att förseelsen inte medfört eller kunnat medföra att han genom manipulation av budgivningen ökat den egna förtjänsten. Kammarrätten angav vidare att det inte gjorts gällande att köparen och säljaren lidit skada eller kunnat lida skada av agerandet och att det inte påstås att R.A. satt i system att agera i strid med den aktuella bestämmelsen. Vid en sammantagen bedömning ansågs handlandet därför inte vara ett sådant särskilt klandervärt agerande som ska medföra varning.

Yrkanden m.m.

Fastighetsmäklarinspektionen yrkar att Högsta förvaltningsdomstolen med ändring av kammarrättens dom ska fastställa inspektionens beslut att meddela R.A. en varning. Fastighetsmäklarinspektionen anför bl.a. följande. R.A:s förseelse strider mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen (2011:666). Den är av så allvarlig karaktär att den motiverar varning och inte endast en erinran, som är en mildare form av kritik gentemot en fastighetsmäklare. Lagstiftarens intentioner har varit att en fastighetsmäklare ska ta med samtliga anbud i anbudsförteckningen, bl.a. i syfte att öka transparensen i budgivningen. En fastighetsmäklare har, utöver sin skyldighet mot uppdragsgivaren, ett ansvar mot budgivare och andra intressenter. Eftersom R.A. inte behandlade budgivaren som seriös så har han medverkat till att denne inte erbjudits att delta i den fortsatta budgivningen. Det kan inte uteslutas att budgivaren hade fått en annan uppfattning om fastighetens värde om han fått delta i budgivningen. Budgivningen är en av de viktigaste uppgifterna som mäklare har att hantera i samband med ett förmedlingsuppdrag.

R.A. bestrider bifall till överklagandet och yrkar i första hand att påföljd ska underlåtas och i andra hand att kammarrättens dom ska fastställas. Han anför bl.a. att köparen av den aktuella fastigheten fick ta del av skriftlig dokumentation om budet på 400 000 kr vilket innebär att säljare och köpare fick information om samtliga bud före tillträdet. Anbudsförteckningen ska enligt 20 § andra stycket fastighetsmäklarlagen lämnas ut först när uppdraget är slutfört, dvs. som regel på tillträdesdagen. En köpare har alltså inte rätt att få se budgivningslistan innan denne undertecknar köpekontraktet. Under budgivningens gång har en budgivare ingen rätt att få reda på vilka bud som lagts. En säljare kan besluta att endast vissa bud ska kommuniceras med övriga budgivare, och det är vanligt att säljare beslutar att s.k. skambud inte ska kommuniceras. Mäklaren måste visserligen framföra alla bud till säljaren men säljaren kan instruera mäklaren att inte vidarebefordra övriga budgivares bud till en viss spekulant. Hans enda förseelse är att ett av buden inte vidarebefordrades i den form lagstiftaren föreskrivit. Påföljd bör därför underlåtas.

Skälen för avgörandet

Vad målet gäller

Målet gäller om den förseelse som en fastighetsmäklare gjort sig skyldig till genom att utelämna ett bud i en anbudsförteckning bör föranleda påföljd i form av varning eller erinran.

Den rättsliga regleringen m.m.

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Enligt 20 § ska fastighetsmäklaren upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som budjuts och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet.

Enligt 29 § första stycket 3 ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid mot sina skyldigheter enligt lagen. Enligt bestämmelsens andra stycke får Fastighetsmäklarinspektionen i stället meddela varning eller erinran om det kan anses tillräckligt. Om förseelsen är ringa får påföljd underlåtas.

Såväl skyldigheten att föra förteckning över anbud som påföljden erinran infördes genom 2011 års fastighetsmäklarlag.

Skälet till att det infördes en skyldighet att föra förteckning över buden var att det då och då framförts misstankar om oegentligheter i samband med förmedlings- och budgivningsprocessen. Regeringen ansåg därför att den förteckning som avses i 20 § skulle göra det möjligt att i efterhand kontrollera att de anbud som mäklaren framfört också motsvarades av riktiga anbud och att den ökade öppenheten skulle bidra till ett ökat förtroende för budgivningsförfarandet (prop. 2010/11:15 s. 35 f.).

Den nya påföljden erinran infördes i syfte att tillgodose behovet av ett mer nyanserat påföljdssystem för fastighetsmäklare. I förarbetena uttalas att varning bör reserveras för särskilt klandervärda ageranden som, om de upprepas, kan leda till återkallelse av registreringen. En erinran bör kunna meddelas i de fall där en varning framstår som en alltför sträng påföljd men förseelsen inte är av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa. Det rör sig om fall där mäklaren handlat olämpligt men ändå inte alltför klandervärt (a. prop. s. 40) eller när ett krav inte följts men regelbrottet bedöms inte vara av allvarligt slag. Ett exempel på en sådan situation är att en mäklare av ett rent förbiseende råkat ange en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen men uppgiften är så viktig att det inte är rimligt att mäklaren går fri från påföljd (a. prop. s. 65).

Högsta förvaltningsdomstolens bedömning

Högsta förvaltningsdomstolen konstaterar inledningsvis, i likhet med kammarrätten, att en nyanserad påföljdsbestämning fordrar en samlad bedömning av omständigheterna i det enskilda fallet.

I 20 § fastighetsmäklarlagen anges uttryckligen att det åligger en fastighetsmäklare att vid utförandet av sitt uppdrag upprätta en förteckning över lämnade anbud. En korrekt förd och riktigt hanterad förteckning tjänar flera syften, varav ett av de viktigare är att värna de skilda intressen som det ingår i mäklarens roll att iaktta. Förteckningen tjänar också till att göra budgivningsförfarandet mera transparent och därmed till att öka förtroendet för förfarandet. En sådan förteckning måste därför anses tillhöra de centrala inslagen i uppdraget.

R.A. har genom att utelämna en anbudsgivare och dennes anbud i anbudsförteckningen inte upprättat en fullständig förteckning över de anbud som lämnats. Han har därigenom handlat i strid mot ett uttryckligt krav på en sådan förteckning i 20 § fastighetsmäklarlagen.

Handlandet beror inte på något förbiseende utan har föregåtts av att han visat anbudet i fråga för uppdragsgivaren och då fått veta dennes uppfattning och därefter gjort sin bedömning. Det lämnas emellertid inte något utrymme i fastighetsmäklarlagen för att låta uppdragsgivarens eller fastighetsmäklarens bedömning av anbudet ligga till grund för att utelämna detta när anbudsförteckningen upprättas.

Det är således fråga om en sådan avvikelse från en fastighetsmäklares skyldigheter som bör leda till en påföljd. Med hänsyn till att handlandet innebär en överträdelse av en skyldighet av central betydelse och att överträdelsen inte gjorts av förbiseende eller av annat skäl framstår som mindre klandervärd är erinran inte en tillräcklig åtgärd.

Högsta förvaltningsdomstolen finner därför att R.A. ska meddelas en varning. Överklagandet ska således bifallas.

Högsta förvaltningsdomstolens avgörande

Med bifall till överklagandet upphäver Högsta förvaltningsdomstolen kammarrättens dom och fastställer förvaltningsrättens domslut.

I avgörandet deltog justitieråden *Melin, Almgren, Nord, Baran* och *Andersson*. Föredragande var justitiesekreteraren Linda Ferry.

Förvaltningsrätten i Stockholm (2013-11-19, ordförande André):

Varning är en disciplinär åtgärd som kan få långtgående negativa konsekvenser för den enskilde fastighetsmäklaren. För att varning ska komma i fråga krävs enligt praxis att de omständigheter på vilka påföljden grundas otvetydigt kan slås fast (se rättsfallet RÅ 1996 ref. 83).

Det är Fastighetsmäklarinspektionen som har bevisbördan för att kraven för tilldelande av varning är uppfyllda.

Det är ostridigt i målet att R.A. inte har noterat anmälares bud på 400 000 kr i anbudsförteckningen. R.A. har således åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Frågan är om det funnits fog för Fastighetsmäklarinspektionen att meddela en varning.

Förvaltningsrätten konstaterar att det varken framgår av fastighetsmäklarlagen eller av förarbetena till den lagen att det skulle finnas möjlighet för en fastighetsmäklare att göra undantag vad gäller skyldigheten att anteckna anbud. Mäklarens ansvar kan inte anses vara beroende av dennes inställning till lämnade bud. Av förarbeten till fastighetsmäklarlagen framgår att en mäklare bör vara skyldig att upprätta en förteckning som gör det möjligt att i efterhand kontrollera att de anbud som mäklaren framfört motsvaras av riktiga anbud och att samtliga bud som framförts till mäklaren också förts vidare till säljaren. Om överlämnandet av förteckningen till parterna görs obligatorisk, står det klart att mäklaren alltid måste utgå från att hans eller hennes hantering av anbud kan komma att granskas (prop. 2010/11:15 s 36). Förvaltningsrätten konstaterar att motivet bakom lagstiftningen är att öka transparensen i budgivningen, men inte enbart gentemot säljaren. En fastighetsmäklares omsorgsplikt omfattar även budgivare och andra intressenter. Budgivningen utgör ett av de viktigare momenten i en fastighetsmäklares förmedlingstjänst och det får anses vara av stor vikt att anbudsförteckningen verkligen innehåller de anbud som lämnats av spekulanter. Förvaltningsrätten finner mot denna bakgrund att Fastighetsmäklarinspektionen haft fog för sitt beslut att meddela R.A. varning. Överklagandet ska således avslås. – Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

Kammarrätten i Stockholm (2014-06-10, Svahn Lindström, Kärnell och Karlsson):

Frågan i målet är om R.A. ska meddelas en påföljd på grund av att han agerat i strid med 20 § fastighetsmäklarlagen och i så fall vilken påföljd som ska meddelas. Det är alltså ostridigt att R.A. har agerat i strid med fastighetsmäklarlagen och därigenom åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Syftet med att införa den nya påföljden erinran var enligt förarbetena att nyansera påföljderna för mäklare som åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Varning bör reserveras för de särskilt klandervärda beteendena som, om de upprepas, kan leda till en återkallelse av registreringen. En erinran bör kunna meddelas i de fall där en varning framstår som en alltför sträng påföljd men förseelsen inte är av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa. Det rör sig om fall där mäklaren handlat olämpligt men ändå inte alltför klandervärd (prop. 2010/11:15 s. 40).

En nyanserad påföljdsbestämning utifrån de kriterier som anges i förarbetena kräver enligt kammarrättens mening att förseelsens svårighetsgrad bestäms utifrån en samlad bedömning av omständigheterna i det enskilda fallet. Det går alltså inte generellt att säga att en överträdelse av en viss bestämmelse alltid ska medföra en viss påföljd. Frågan i målet är därför inte om en överträdelse av 20 § fastighetsmäklarlagen ska medföra en varning, erinran eller utebliven

påföljd, utan vilken påföljd som är rimlig för just den förseelse som R.A. gjort sig skyldig till. En sådan bedömning kan göras först i efterhand och ska baseras på de konkreta omständigheter som Fastighetsmäklarinspektionen kan visa i det enskilda fallet. Frågan om vilken påföljd som R.A:s överträdelse ska medföra bör därför enligt kammarrättens bedömning avgöras med beaktande av följande omständigheter.

Bestämmelsen om anbudlista i 20 § fastighetsmäklarlagen infördes enligt förarbetena i syfte att undanröja misstankar om oegentligheter i samband med förhandlings- och budgivningsprocessen. De oegentligheter som misstänktes, och som riskerade att påverka förtroendet för fastighetsmäklarkåren på ett negativt sätt, består i att mäklarna manipulerar budgivningen i syfte att tillgodogöra sig en högre provision. Ett exempel som nämns i förarbetena är att mäklaren kommer med påståenden om falska bud i syfte att höja priset och därigenom få högre provision. Ett annat exempel som nämns är att mäklaren inte framför alla bud till säljaren. En orsak till det kan vara att den spekulant som därigenom vinner budgivningen erbjuder en följdaffär, vilket totalt kan ge mäklaren en högre provision. Anbudslistan syftar således till att skydda både köpare och säljare mot manipulationer som ger mäklaren en högre ersättning än om budgivningen skett på ett riktigt sätt (prop. 2010/11:15 s. 35 f.). I syfte att uppnå ett mera nyanserat påföljdssystem i enlighet med de intentioner som låg bakom införandet av erinran är det därför vid påföljdsbestämningen naturligt att se särskilt allvarligt på överträdelser av 20 § fastighetsmäklarlagen som riskerar att dölja förfaranden som kunnat leda till att mäklaren manipulerat budgivningen i syfte att öka den egna förtjänsten. På motsatt sätt bör man se på sådana överträdelser av 20 § fastighetsmäklarlagen som inte medfört sådana risker.

I det aktuella målet är det klarlagt att fastigheten bjöds ut för 785 000 kr och såldes för 930 000 kr. R.A:s underlåtelse består i att han inte tog upp ett bud om 400 000 kr, som lämnades av en granne till den aktuella fastigheten, i anbudslistan. I målet är också ostridigt att budet framfördes till säljaren av fastigheten, som förkastade det. Enligt kammarrättens mening står det klart att den förseelse som R.A. gjort sig skyldig till inte medfört eller kunnat medföra att han genom manipulation av budgivningen ökat den egna förtjänsten. I målet har inte heller gjorts gällande att köpare och säljare av den aktuella fastigheten lidit eller kunnat lida skada av agerandet. Det har inte heller påståtts att R.A. har satt i system att agera i strid med den aktuella bestämmelsen.

Vid en sammantagen bedömning anser kammarrätten därför inte att R.A:s handlande kan anses vara ett sådant särskilt klandervärt agerande som ska medföra en varning. Kammarrätten anser dock att det var klart olämpligt av R.A. att i strid med det uttryckliga kravet i 20 § fastighetsmäklarlagen underlåta att ta upp budet i anbudslistan. Förseelsen kan därför inte anses vara så ringa att påföljd inte ska meddelas. R.A. ska därför meddelas en erinran. – Kammarrätten bifaller överklagandet delvis och beslutar, med ändring av Fastighetsmäklarsinspektionens beslut och förvaltningsrättens dom, att R.A. ska meddelas en erinran.

II.

Bakgrund

Med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011 beslutade Fastighetsmäklarinspektionen i december 2011 att göra en tematisk granskning för att undersöka bl.a. hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag, s.k. journaler. Från 24 mäklare begärdes förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande in och granskades. I de två förmedlingsuppdrag som begärdes in från fastighetsmäklaren D.H. sänkades uppgift i journalerna om när uppdragen upphört.

Fastighetsmäklarinspektionen fann att D.H. i de granskade journalerna inte antecknat när uppdragen upphörde. Dessa brister var inte av sådan karaktär att de kunde bedömas som ringa, men inte heller av så allvarligt slag att en varning borde komma i fråga. D.H. meddelades därför en erinran.

D.H. överklagade till Förvaltningsrätten i Stockholm, som upphävde beslutet. Förvaltningsrätten angav som skäl att skyldigheten att anteckna uppgifter om när förmedlingsuppdrag upphör inte framgår av fastighetsmäklarlagen (2011:666) och att uppdragsavtalen i de aktuella förmedlingsuppdragen hade upphört genom fullbordad försäljning. D.H. hade också uppgivit att det inte fanns stöd i det elektroniska journalbladet för att notera när förmedlingsuppdrag upphörde. Underlåtelsen fick mot den bakgrunden betraktas som ringa och skulle därför inte föranleda påföljd.

I det nu överklagade avgörandet upphävde kammarrätten förvaltningsrättens dom och meddelade D.H. en erinran. Kammar-rätten anförde att uppdragets upphörande måste anses vara ett centralt moment i förmedlingsuppdraget som kan vara av särskild vikt att dokumentera. Den omständigheten att det fanns brister i det elektroniska systemet framtog inte D.H. ansvaret att se till att förmedlingsuppdraget dokumenterades på ett korrekt sätt. Eftersom det var fråga om ett grundläggande krav som åsidosatts kunde förseelsen inte betraktas som ringa.

Yrkanden m.m.

D.H. yrkar att Högsta förvaltningsdomstolen med ändring av kammarrättens dom fastställer förvaltningsrättens dom. Han anför bl.a. följande. Förseelsen är i första hand att betrakta som ringa varför påföljd inte ska meddelas. I andra hand är förseelsen ursäktlig eftersom han inte haft sådan särskild sakkunskap som krävs för att tolka förarbetena till den nya fastighetsmäklarlagen. Förseelsen tillkom inte på grund av slarv, likgiltighet eller annat förbiseende utan på grund av att det datorstödda mäklarsystem

som tillhandahållits av hans arbetsgivare inte lämnade någon möjlighet att fylla i när uppdraget slutfördes. Under våren 2012 åtgärdades denna brist i systemet efter påpekande av Fastighetsmäklarinspektionen. Han har förlitat sig på den journal som systemleverantören och Mäklarsamfundet utarbetat. Den utelämnade uppgiften har saknat betydelse för säljare och köpare och har inte försvårat Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn.

Fastighetsmäklarinspektionen bestrider bifall till överklagandet och anför bl.a. följande. Journalnoteringen om när uppdraget upphör utgör en av de omständigheter som särskilt anges i förarbetena och kräver inte någon tolkning av dessa. D.H. har haft möjlighet att uppfylla detta krav. Det förhållandet att det fanns brister i det elektroniska systemet bör inte frita honom från ansvar. Ett avtalsförhållandes upphörande är av stor betydelse för avtalsparterna, speciellt för den enskilde uppdragsgivaren. Tillsammans med uppgift om när uppdragsavtalet ingicks utgör uppgift om dess upphörande ramen för uppdragsavtalet.

Skälen för avgörandet

Vad målet gäller

Målet gäller om en fastighetsmäklare genom att underlåta att anteckna när förmedlingsuppdrag upphört gjort sig skyldig till en förseelse som bör föranleda påföljd.

Den rättsliga regleringen m.m.

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Enligt 20 § första stycket ska fastighetsmäklaren föra anteckningar över förmedlingsuppdraget. I förarbetena anges att det i skyldigheten att dokumentera förmedlingsuppdraget ingår att uppgift om när uppdraget upphör ska anges (prop. 2010/11:15 s. 61).

Enligt 29 § första stycket 3 ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid mot sina skyldigheter enligt lagen. Enligt bestämmelsens andra stycke får Fastighetsmäklarinspektionen i stället meddela varning eller erinran om det kan anses tillräckligt. Om förseelsen är ringa får påföljd underlåtas.

Såväl skyldigheten att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget som påföljden erinran infördes genom 2011 års fastighetsmäklarlag. Den nya påföljden infördes i syfte att

tillgodose behovet av ett mer nyanserat påföljdssystem för fastighetsmäklare. I förarbetena uttalas att varning bör reserveras för särskilt klandervärda ageranden som, om de upprepas, kan leda till återkallelse av registreringen. En erinran bör kunna meddelas i de fall där en varning framstår som en alltför sträng påföljd men förseelsen inte är av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa. Det rör sig om fall där mäklaren handlat olämpligt men ändå inte alltför klandervärdt (a. prop. s. 40) eller när ett krav inte följts men regelbrottet bedöms inte vara av allvarligt slag. Ett exempel på en sådan situation är att en mäklare av ett rent förbiseende råkat ange en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen men uppgiften är så viktig att det inte är rimligt att mäklaren går fri från påföljd (a. prop. s. 65).

Högsta förvaltningsdomstolens bedömning

I målet är ostridigt att D.H. i de journaler som Fastighetsmäklarinspektionen har granskat inte uttryckligen har angett när respektive uppdrag har upphört, trots att det får anses ingå i den skyldighet att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag som föreskrivs i 20 § första stycket fastighetsmäklarlagen.

Av de båda journalerna framgår dock bl.a. när överlåtelseavtalet är påskrivet, när handpenning är utbetald samt när likvidavräkning är upprättad. Dokumentationen har överlämnats till säljare och köpare i enlighet med föreskriften i 20 § andra stycket fastighetsmäklarlagen. I förarbetena anges att de som har ett intresse av att veta vilka åtgärder mäklaren har vidtagit är främst säljare och köpare men också Fastighetsmäklarinspektionen (a. prop. s. 60). När dokumentationen överlämnats står det normalt klart för intressenterna att uppdragen upphört. Mot denna bakgrund är bristen i journalföringen att anse som ringa varför påföljd ska underlåtas.

Överklagandet ska därför bifallas.

Högsta förvaltningsdomstolens avgörande

Med bifall till överklagandet upphäver Högsta förvaltningsdomstolen kammarrättens dom och fastställer förvaltningsrättens domslut.

I avgörandet deltog justitieråden *Melin, Almgren, Nord, Baran* och *Andersson*. Föredragande var justitiesekreteraren Linda Ferry.

Förvaltningsrätten i Stockholm (2014-02-07, ordförande Benndorf):

Av journalerna i de aktuella förmedlingsuppdragen framgår inte när uppdragsavtalet upphörde. Skyldigheten att anteckna uppgifter om när uppdraget upphör framgår inte av fastighetsmäklarlagen. Uppdragsavtalen i de aktuella förmedlingsuppdragen har upphört genom fullbordad försäljning. Av journalerna i respektive förmedlingsuppdrag framgår att köparen tagit del av anteckningarna på tillträdesdagen. D.H. har anfört att det vid tidpunkten inte fanns stöd i det elektroniska journalbladet för att notera när förmedlingsuppdrag upphörde. Mot denna bakgrund finner förvaltningsrätten att underlåtelsen att anteckna uppgifter om när uppdraget upphörde är att betrakta som ringa och därför inte ska föranleda påföljd. Fastighetsmäklarinspektionens beslut om erinran ska därför upphävas. – Förvaltningsrätten upphäver Fastighetsmäklarinspektionens beslut.

Kammarrätten i Stockholm (2014-10-09, Åberg, Bohlin och Kärnell):

D.H. har i två förmedlingsuppdrag inte dokumenterat när uppdragsavtalen upphörde. Frågan i målet är om han med anledning av detta ska meddelas en påföljd i form av en erinran. En påföljd kan underlåtas om förseelsen är att betrakta som ringa.

Skyldigheten att anteckna när uppdraget upphör framgår inte direkt av ordalydelsen av 20 § fastighetsmäklarlagen. Av förarbetena till bestämmelsen framgår dock att skyldigheten omfattar bl.a. uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör (prop. 2010/11:15 s. 61).

Genom att inte dokumentera när förmedlingsuppdraget upphört, har D.H. handlat i strid med sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Han ska därför meddelas påföljd om förseelsen inte kan anses som ringa.

Syftet med skyldigheten att dokumentera är bl.a. att minska bevis-svårigheter i tvister mellan mäklaren och dennes kunder och därmed även minska antalet tvister. Ett annat syfte är att förenkla och effektivisera Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn i disciplinärenden (prop. 2010/11:15 s. 35 och 60).

Att uppdraget upphör måste anses vara ett av de centrala moment i förmedlingsuppdraget som kan vara av särskild vikt att dokumentera. Genom att det klargörs när uppdraget upphör, blir det t.ex. tydligt vilka åtgärder som utförts inom respektive utom ramen för mäklarens förmedlingsuppdrag. Det finns inget krav på vilket sätt anteckningarna ska föras och inte heller något hinder mot att anteckningarna förs för hand. Den omständigheten att det fanns brister i det elektroniska systemet, fråntar inte D.H. ansvaret att se till att förmedlingsuppdraget dokumenterades på ett korrekt sätt. Eftersom det är fråga om ett grundläggande krav som åsidosatts, anser kammarrätten sammantaget att förseelsen inte kan betraktas som ringa. Överklagandet ska därför bifallas på så sätt att D.H. meddelas en erinran. – Kammarrätten upphäver förvaltningsrättens dom och beslutar att D.H. ska meddelas en erinran.