

HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS DOM

Mål nr
3567-14

meddelad i Stockholm den 20 januari 2016

KLAGANDE

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 22034
104 22 Stockholm

MOTPART

AA

Ombud: BB

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Kammarrätten i Stockholms dom den 10 juni 2014 i mål nr 7531-13

SAKEN

Påföljd enligt fastighetsmäklarlagen

HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS AVGÖRANDE

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

BAKGRUND

En av de som lämnat anbud vid en fastighetsförsäljning anmälde fastighetsmäklaren AA till Fastighetsmäklarinspektionen och uppgav att denne inte beaktat hans bud om 400 000 kr och inte gett honom möjlighet att delta i

Dok.Id 166565

Postadress
Box 2293
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls torg 13

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

Telefax
08-561 678 20

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00-16:30

budgivningen. Fastigheten hade bjudits ut till försäljning för 785 000 kr och kom att säljas för 930 000 kr.

Fastighetsmäklarinspektionen meddelade AA en varning. Som skäl för beslutet angav inspektionen att den anbudsförteckning som AA 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.

AA överklagade beslutet till Förvaltningsrätten i Stockholm som avslog 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 AA 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 påståtts att AA 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 AA en varning. Fastighetsmäklarinspektionen anför bl.a. följande.

AA: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 AA 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.

AA 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 köpekontaktet. 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 bjudits 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 anbuden 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 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

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.

AA har genom att utelämna en anbudsgivare och dennes anbud i anbudsförteckningen inte upprättat en fullständig förteckning över de anbud som

Mål nr
3567-14

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 AA ska meddelas en varning. Överklagandet ska således bifallas.

I avgörandet har deltagit justitieråden Mats Melin, Karin Almgren, Eskil Nord, Mahmut Baran och Mari Andersson.

Mål nr
3567-14

Föredragande har varit justitiesekreteraren Linda Ferry.

Förvaltningsrätten i Stockholms dom den 19 november 2013 i mål nr 22912-12.

Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 26 september 2012, dnr 4-1471-12.