

HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS BESLUT

Mål nr
226-17

meddelat i Stockholm den 6 september 2017

KLAGANDE

AA

Ombud: BB
Mäklarsamfundet
Box 1487
171 28 Solna

MOTPART

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 22034
104 22 Stockholm

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Kammarrätten i Stockholms beslut den 12 december 2016 i mål nr 7010-16

SAKEN

Prövningstillstånd i kammarrätt

HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta förvaltningsdomstolen meddelar prövningstillstånd.

Högsta förvaltningsdomstolen upphäver det överklagade beslutet och meddelar AA prövningstillstånd för prövning i Kammarrätten i Stockholm av hans överklagande av Förvaltningsrätten i Stockholms dom den 13 oktober 2016 i mål nr 5259-16.

Dok.Id 185587

Postadress
Box 2293
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls torg 13

Telefon
08-561 676 00

E-post:
hogstaforvaltningsdomstolen@dom.se

Telefax
08-561 678 20

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

Den som bedriver yrkesmässig förmedling av bl.a. fastigheter omfattas av fastighetsmäklarlagen (2011:666). Med förmedling avses en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse. En fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen framhålls att mäklarens skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed inte bara gäller vid fullgörandet av de enskilda förmedlingsuppdragen utan även i andra sammanhang när han uppträder i sin yrkesroll (prop. 1994/95:14 s. 76).

AA har på uppdrag av en av fyra dödsbodelägare värderat en fastighet med anledning av ett förestående arvskifte och redovisat sin värdering i ett intyg. I intyget har han angett ett marknadsvärde om 2 600 000 kr plus/minus 100 000 kr och därutöver antecknat ”Ev. går fastigheten att stycka till 3 - 4 tomter och inbringar då ca. 1,5 MSEK/tomt.”.

Fastighetsmäklarinspektionen ansåg att värderingsuppdraget skulle prövas enligt god fastighetsmäklarsed och meddelade AA en varning på grund av anteckningen. Enligt inspektionen hade han gått utöver sitt uppdrag när han uttalade sig om värderingen vid en eventuell avstyckning.

Förvaltningsrätten avslag AAs överklagande. Domstolen ansåg att uppgifterna som han lämnat på eget initiativ omfattades av hans ansvar som fastighetsmäklare, att det var klarlagt att han inte hade kontrollerat med kommunen om det var möjligt att stycka av fastigheten och att han på grund av detta hade lämnat ett ogrundat antagande om värdet på fastigheten som lett till en tvist mellan dödsbodelägarna. Domstolen fann att han inte hade utfört sitt värderingsuppdrag omsorgsfullt och inte varit opartisk i förhållande till alla intressenter som berördes

av hans värdering i enlighet med vad som följer av god fastighetsmäklarsed.

Kammarrätten beslutade i det nu överklagade avgörandet att inte meddela prövningstillstånd.

YRKANDEN M.M.

AA yrkar att Högsta förvaltningsdomstolen ska meddela prövningstillstånd, upphäva det överklagade beslutet och meddela honom prövningstillstånd i kammarrätten. I första hand gör han gällande att förvaltningsrättens dom bör ändras eftersom det inte åligger en fastighetsmäklare att följa fastighetsmäklarlagen i alla avseenden då denne utför en värdering. I andra hand bestrider han att den utförda värderingen är felaktig. Uppgiften om värdet vid en eventuell avstyckning har relevans och han har därför varit skyldig att redovisa den. I tredje hand gör han gällande att omständigheterna inte kan anses vara otvetydigt fastslagna, vilket medför att det finns skäl att undanröja varningen.

SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET

Högsta förvaltningsdomstolen finner skäl att meddela prövningstillstånd och att omedelbart avgöra frågan om prövningstillstånd i kammarrätten.

Enligt 34 a § andra stycket förvaltningsprocesslagen (1971:291) meddelas prövningstillstånd i kammarrätten bl.a. om det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som förvaltningsrätten har kommit till eller om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt.

Frågan i målet är om en fastighetsmäklare måste iaktta god fastighetsmäklarsed då denne utför ett värderingsuppdrag utan anknytning till en fastighetsförmedling och – om så är fallet – om AA i sitt värderingsuppdrag har brutit i detta hänseende.

BESLUT

Mål nr
226-17

Det finns inte något vägledande avgörande från Högsta förvaltningsdomstolen i frågan om värderingsuppdrag av det aktuella slaget omfattas av kravet på att god fastighetsmäklarsed ska iakttas och praxis i underinstanserna är inte enhetlig (se bl.a. RK 1986:7, dåvarande Fastighetsmäklarnämndens beslut i ärende dnr 4-1405-02 och dnr 4-1149-03 samt Fastighetsmäklarinspektionens beslut 2012-10-24:4). Det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt och kammarrätten borde redan av det skälet ha meddelat prövningstillstånd.

Det överklagade beslutet ska därför upphävas och AA meddelas prövningstillstånd för prövning i kammarrätten av hans överklagande av förvaltningsrättens dom.

I avgörandet har deltagit justitieråden Margit Knutsson, Thomas Bull och Inga-Lill Askersjö.

Föredragande har varit justitiesekreteraren Sara Asplund.