

HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS DOM

Mål nr
5882-14

meddelad i Stockholm den 20 januari 2016

KLAGANDE

AA

Ombud: BB och CC
Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB
Box 742
251 07 Helsingborg

MOTPART

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 22034
104 22 Stockholm

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Kammarrätten i Stockholms dom den 9 oktober 2014 i mål nr 1252-14

SAKEN

Påföljd enligt fastighetsmäklarlagen

HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS AVGÖRANDE

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

BAKGRUND

Med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011 beslutade Fastighetsmäklarinspektionen i december 2011 att göra en tematisk

Dok.Id 166720

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

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 AA saknades uppgift i journalerna om när uppdragen upphört.

Fastighetsmäklarinspektionen fann att AA 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. AA meddelades därför en erinran.

AA 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. AA 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 AA en erinran. Kammarrätten 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 fråntog inte AA 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.

AA 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. AA 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 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 § 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 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

I målet är ostridigt att AA 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 utbetalad 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 underlätas.

Överklagandet ska därför bifallas.

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

Föredragande har varit justitiesekreteraren Linda Ferry.

Förvaltningsrätten i Stockholms dom den 7 februari 2014 i mål nr 1716-13.

Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 12 december 2012, dnr 4-2463-11.