

HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS BESLUT

Mål nr
5893-15

meddelat i Stockholm den 29 april 2016

KLAGANDE

AA

Ombud: Förbundsjurist Fredrik Aldmo
Mäklarsamfundet Juridik
Box 1487
171 28 Solna

MOTPART

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 22034
104 22 Stockholm

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Kammarrätten i Stockholms beslut den 3 september 2015 i mål nr 3848-15

SAKEN

Påföljd enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om prövningstillstånd i kammarrätten

HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta förvaltningsdomstolen meddelar prövningstillstånd.

Högsta förvaltningsdomstolen upphäver det överklagade beslutet och meddelar AA prövningstillstånd för prövning i Kammarrätten i Stockholm av hennes överklagande av Förvaltningsrätten i Stockholms dom den 13 mars 2015 i mål nr 12249-14.

Dok.Id 170480

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

Fastighetsmäklarinspektionen meddelade i beslut den 14 maj 2014 AA en varning, eftersom hon ansågs ha handlat i strid med god fastighetsmäklarsed och mot kravet på opartiskhet. Inspektionen anförde bl.a. att AA sagt upp ett förmedlingsuppdrag på grund av att en henne närstående person var spekulant på fastigheten och därefter på uppdrag av säljaren upprättat ett köpekontrakt med den närståendes hustru som köpare.

Förvaltningsrätten i Stockholm avslog AAs överklagande av Fastighetsmäklarinspektionens beslut. Kammarrätten i Stockholm meddelade inte prövningstillstånd.

YRKANDEN

AA yrkar att Högsta förvaltningsdomstolen meddelar prövningstillstånd och undanröjer beslutet om varning.

SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET

Högsta förvaltningsdomstolen finner skäl att meddela prövningstillstånd och att avgöra målet omedelbart.

Enligt 34 a § andra stycket 1 förvaltningsprocesslagen (1971:291) meddelas prövningstillstånd i kammarrätten om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt.

Enligt 1 § första stycket fastighetsmäklarlagen (2011:666) gäller lagen en fysisk persons yrkesmässiga förmedling av där angiven egendom. Enligt andra stycket avses med förmedling 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.

Mål nr
5893-15

Av 29 § fastighetsmäklarlagen framgår att Fastighetsmäklarinspektionen ska meddela en påföljd för den fastighetsmäklare som handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklare kan få i uppdrag att utföra enstaka uppgifter som har betydelse för ett överlåtelseavtal, t.ex. att värdera fastigheten eller upprätta överlåtelsehandlingar, utan att mäklaren anlitas för själva förmedlingen. Sådana rena rådgivningsuppdrag bör inte regleras av lagens civilrättsliga bestämmelser. Lagen kan dock komma att tillämpas analogt på avtal när en registrerad mäklare bedriver sådan verksamhet som inte utgör förmedling (prop. 2010/11:15 s. 20).

Fastighetsmäklarinspektionen har ansett att vad AA åtagit sig inte utgjort en förmedling i lagens mening, men väl ett s.k. skrivuppdrag. Frågan är vilken betydelse detta kan ha för inspektionens möjlighet att tillämpa 29 § fastighetsmäklarlagen.

Det saknas vägledande avgöranden beträffande denna fråga. Eftersom det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt ska prövningstillstånd i kammarrätten meddelas.

I avgörandet har deltagit justitieråden Mats Melin, Eskil Nord och Inga-Lill Askersjö.

Föredragande har varit justitiesekreteraren Erik Mellstrand.