



Gränsdragningen vid disciplinpåföljd

Erinran, varning eller återkallelse av registrering

Kandidatuppsats med huvudområde fastighetsvetenskap - Ur ett perspektiv utifrån
fastighetsförmedling

Choice Between Disciplinary Sanctions

Reprimand, Warning or Revocation of the license

Bachelor of Science with a Major in Real Estate Science - From a Real Estate Brokerage
Perspective

FF321F VT 2021

Ebba Olsson

Nichole Björnsson

Handledare: Ola Jingryd



Förkortningar

FMI	Fastighetsmäklarinspektionen
FML	Fastighetsmäklarlagen
FR	Förvaltningsrätten
FRN	Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd
HFD	Högsta förvaltningsdomstolen

Sammanfattning

Studien går ut på att undersöka hur och enligt vilka kriterier gränsen dras mellan de olika påföljderna. Uppsatsen bygger på en genomgång av praxis, från tillsynsmål och fastighetsmäklarinspektionen upp till högsta instans. En fastighetsmäklare regleras av Fastighetsmäklarlagen. Om mäklaren bryter mot någon av de skyldigheter som lagen anger kan denne tilldelas en disciplinpåföljd enligt 29 § FML. Det finns enligt lagen tre olika disciplinpåföljder som en mäklare kan tilldelas, erinran, varning och avregistrering. I praktiken finns det dock ytterligare en påföljd, nämligen ringa som innebär att påföljd helt uteblir. Var gränsdragningen går för de olika påföljderna regleras inte uttryckligen i lagen. Vissa typer av förseelser har ett tydligare straffvärde än andra och tenderar att alltid ge samma påföljd. Trots att det endast finns ett enda konstaterat fall har fejkade bud en tydlig gränsdragning, det leder alltid till avregistrering. Vid marknadsföring har det betydelse huruvida felet uppstått på grund av en försummelse eller inte och är avgörande till om mäklaren får erinran eller varning. Vid en snabb anblick kan de olika fallen ha en diffus gräns men vid en noggrannare undersökning har ett mönster kunnat konstateras vid flera ageranden. Saker som typiskt sett riskerar att få allvarliga konsekvenser som exempelvis felaktiga upplysningar eller felaktig rådgivning renderar varning. Frågor som däremot rör mindre detaljer i det administrativa arbetet, som en utebliven kontaktuppgift i anbudsförteckningen, renderar erinran.

Abstract

The essay is based on administrative law. Real estate brokers are regulated by established laws for real estate brokers. If the real estate broker violates any of the obligations contained in the law he may be assigned with a disciplinary sanction. The Estate Agents Act specifies three different sanctions, reprimand, warning or revocation of the license. In fact you could say that there is a fourth one called minor infraction which means that the real estate broker avoids sanction. It is unclear what sanction will be imposed for what action. Some actions tend to always give the same disciplinary sanction. Even though there is only one established case of so called fake bids it is unequivocal what sanction it entails, it always leads to a warning. In marketing, it matters whether the error occurred due to negligence or not and is crucial whether the broker receives a reprimand or a warning. On the surface it may seem like the different cases have a diffuse line between the disciplinary sanctions but a closer examination has revealed a pattern in several actions. Things that typically risk having serious consequences, such as incorrect information or incorrect advice, render a warning. Questions that, on the other hand, concern minor details in the administrative work, such as a lack of contact information in the tender list, render a reprimand.

Innehållsförteckning

1. Inledning	6
1.1 Bakgrund	6
1.2 Syfte och frågeställning	7
1.3 Avgränsningar	7
1.4 Metod och material	7
1.5 Disposition	8
2. De olika disciplinpåföljderna	9
2.1 Ringa förseelse	9
2.2 Erinran	9
2.3 Varning	10
2.4 Återkallelse av registrering	11
3. Vilket agerande utlöser vilken disciplinpåföljd?	12
3.1 Grov oskicklighet	12
3.2 Marknadsföring	12
3.3 Fejkade bud	14
3.4 Anbud och journalföring	15
3.5 Lockpris	17
3.6 Återgångsvillkor	18
4. Diskussion	20
5. Slutsatser	22

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Fastighetsmäklaryrket regleras av fastighetsmäklarlagen (2011:666). Om fastighetsmäklaren bryter mot någon skyldighet som finns angiven i lagen riskerar denne att få en disciplinpåföljd. Den föregående fastighetsmäklarlagen trädde i kraft den 1 Oktober 1995 och 2008 var det dags att se över den. Med översikten kom också förslaget SOU 2008:6 om att införa en ny disciplinpåföljd, erinran. Tanken med denna var att nyansera systemet från att endast ha varning och avregistrering till att nu ha ytterligare en nivå. Dock har det visat sig vara något oklart vilken plats den nya disciplinpåföljden faktiskt tog; la den sig under varningen som då behöll sin tidigare plats eller sköt den upp varningen och istället tog över dennes plats? 29 § FML anger att en mäklare ska meddelas påföljd om personen inte längre uppfyller kraven som anges i efterföljande 3 punkter. Erinran är en mer försonlig påföljd än vad varning och avregistrering är. Propositionen beskriver i kapitel 20.2 s.256 att erinran är tänkt att tilldelas till de mäklare som inte följt de givna kraven, men som inte anses vara så allvarligt regelbrott att varning blir aktuellt, samtidigt som det inte heller kan anses som ringa. För att en varning däremot ska bli aktuell beskrivs det i RÅ 1996:83 att de förhållanden som disciplinen grundas på tydligt kan fastställas. Varningen sägs vara en disciplinpåföljd som kan få mycket omfattande konsekvenser för en mäklare men sanningshalten i detta tål diskuteras.¹ Varningen kan i sin tur leda till avregistrering om det som varningen grundats på upprepas.² Däremot säger inte detta något om gränstragningen utan det är upp till rättstillämpningen att avgöra.³ För att avgöra vilken disciplinpåföljd som är lämplig görs en komplett bedömning av alla aktuella omständigheter. Komplikationen med att göra en komplett bedömning är att det inte finns en tydlig gräns för när en påföljd är aktuell och dessa oklarheter har resulterat i en gråzon där det är svårt att avgöra vart den faktiska gränsen för olika disciplinpåföljder går.⁴

¹ RÅ 1996:83.

² HFD 2016 ref 2 I och II.

³ Grauers, P.H, Rosén & Tegelberg, *Fastighetsmäklaren-en vägledning*, s. 37.

⁴ HFD 2016 2 ref I och II.

1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med denna uppsats är att undersöka var gränsen dras mellan disciplinpåföljderna som en mäklare kan tilldelas, det vill säga erinran, varning och avregistrering. Uppsatsen kommer undersöka och resonera kring rättsfall och tillsynsärenden inom området för att försöka klargöra vad det är som utlöser vilken disciplinpåföljd.

Uppsatsen kommer utgå ifrån följande frågor:

- *Varför kom en ny disciplinpåföljd till?*
- *Var går gränsdragningen för de olika disciplinpåföljderna?*
- *Går det att urskilja ett mönster kring tilldelningen av disciplinpåföljderna?*

Till uppsatsen har det valts ut några typer av förseelser som har studerats vilka är, grov oskicklighet, marknadsföring, fejkade bud, anbud och journalföring samt lockpris och återgångsvillkor.

1.3 Avgränsningar

Uppsatsen har avgränsats till att endast avse de disciplinpåföljder en fastighetsmäklare kan meddelas. Civilrättsliga påföljder studeras således inte. De tillsynsbeslut som uppsatsen tagit upp är inte uttömmande då det finns alltför många fall gällande disciplinpåföljder. Studien har avgränsats till rättsfall från 2011 fram till 2021 då påföljden erinran, i samband med lagändringen och införandet av den nya fastighetsmäklarlagen, kom till först 2011.

1.4 Metod och material

I uppsatsen används en juridisk/rättsvetenskaplig metod. Rättsvetenskapen baseras på institutionella fakta som är beroende av mänskliga överenskommelser och går ut på att fastställa gällande fakta. Att det är beroende av mänskliga överenskommelser innebär att det

bygger på rättskällorna och rättskällevärdet. Metoden handlar, inom rättsvetenskapliga arbeten, främst om den juridiska argumentationen. En rättsvetenskaplig metod tillåter mer argumentation än övriga discipliner och materialet är blandat.⁵ I uppsatsen har intervjuer och enkäter uteslutits då det inte ansetts relevant eller nödvändigt för skrivandets gång. Uppsatsen riktar in sig på att studera tillsynspraxis för att ta reda på hur FMI samt domstolarna värderar de olika påföljderna.

Uppsatsen bygger på underrättspraxis, som allmänt bör läsas med viss försiktighet. Anledningen till användandet av underrättspraxis är faktumet att FMI är en expertmyndighet med låg ändringsgrad och därmed en trovärdig källa. Utöver detta har material insamlats genom lagar, propositioner och litteratur. Litteraturen har använts för att möjliggöra en djupare förståelse för vad rättskällorna säger. Kärnan i denna metod är sammanvägningen av allt material.

1.5 Disposition

Första kapitlet i uppsatsen ger en överblick över uppsatsens ämne. Inledningen inbegriper bakgrund, syfte och frågeställning, avgränsning samt metod. Det andra kapitlet redovisar rättsfall där mäklare av olika anledningar blivit tilldelade disciplinpåföljder för att, utefter detta kunna urskilja ett mönster kring vart gränsen går mellan de olika påföljderna.

Uppsatsens tredje kapitel behandlar olika förseelser för att studera vad påföljden blir. Fjärde kapitlet är uppsatsens diskussionsdel där andra och tredje kapitlet behandlas. I det femte och sista kapitlet framställs slutligen studiens slutsatser och resultat.

⁵ Sandgren, Claes. Rättsvetenskap för uppsatsförfattare. S. 14.

2. De olika disciplinpåföljderna

2.1 Ringa förseelse

Rent juridiskt finns det tre disciplinpåföljder där mäklaren prövas enligt 29 § FML men det finns fyra möjliga utgångar. Utöver erinran, varning och avregistrering finns även ringa förseelse. Att något är ringa innebär att påföljd uteblir helt. Ett exempel på ringa kan vara att mäklaren i fråga har agerat i strid med en regel men därefter vidtagit åtgärder och ställt det tillrätta vilket kan rädda erinran till ringa.⁶ Om något bedöms vara ringa innebär det att agerandet visserligen varit fel men att förmildrande omständigheter har gjort att det anses räcka med ringa. Vid bedömningen av om det utgör ringa förseelse tittar man på om agerandet objektivt sett har stor betydelse för det skyddsvärda intresset.⁷ Vart den exakta gränsen för ringa går är däremot, liksom de andra gränserna, något diffust. Vad som innan införandet av erinran skulle klassats som ringa kan likväl ge erinran idag.⁸

2.2 Erinran

Med SOU 2008:6 kom förslaget om att införa en ny disciplinpåföljd. Den nya disciplinpåföljden erinran infördes med tanken om att nyansera systemet och ge en lindrigare påföljd än varning. Propositionen 2010/11:15 s.40 anger att erinran ska användas när varning anses vara en alltför sträng påföljd samtidigt som agerandet inte heller kan klassas som ringa. I SOU 2008:6 anfördes att den nuvarande gränsen för ringa förseelse skulle förbli intakt vilket däremot inte kom med i propositionen och därmed begränsar bilden och värdet av uttalandet. I och med denna oklara bild har det blivit otydligt kring vilken plats den nya disciplinpåföljden tog; lade den sig under varningen som då behöll sin tidigare plats eller sköt den upp varningen och istället tog över dennes plats? Enligt den gamla tillämpningen av lagen var förseelser som grundades på förbiseende varningsgrundande men i och med nyanseringen av lagen leder sådana fall numera till erinran. I samma proposition anges det att

⁶ Jingryd. O & Segergren. L, Fastighetsförmedling, s.65 ff.

⁷ Melin. M, Fastighetsmäklarlagen - En kommentar, s.316.

⁸ Jingryd. O & Segergren. L. S.65 ff.

varning å andra sidan bör reserveras till ageranden som är särskilt klandervärda.⁹ Det finns fall där FMI har övervägt varning men där förmildrande omständigheter har dykt upp och gjort så att erinran anses räcka. I FMI 20-0698 rörde det tillsyn i fråga om mäklaren hade använt sig av vilseledande marknadsföring och huruvida han hade gjort en korrekt objektsbeskrivning. Mäklaren hade uppsåtligt utelämnat information i marknadsföringen kring att objektet i fråga var i akut underhållsbehov med flera rötskador. I objektsbeskrivningen visades vidare inte den sida där skadan fanns och de bilder som visats upp gav ett intryck av att objektet var i gott skick. FMI gjorde bedömningen att objektsbeskrivningen och marknadsföringsmaterialet på internet inte hade gett en korrekt bild av objektet och kunde med stor sannolikhet ha påverkat spekulantens förmåga att fatta ett välgrundat beslut. I detta fall fanns det i frågelistan information om fasaden och objektet såldes dessutom till en spekulant som redan hade varit på visning när objektet vid ett tidigare tillfälle var till salu. FMI ansåg att påföljden kunde stanna vid erinran i och med att det fanns förmildrande omständigheter. Varning ska som nämnt reserveras till särskilt klandervärda ageranden och kan vid upprepning leda till avregistrering.¹⁰

2.3 Varning

Varning är att anse som en strängare påföljd än erinran. De förseelser som enligt 1995 års fastighetsmäklarlag gav varning kan idag ge antingen erinran eller varning. Av 29 § FML kan det lätt framstå som att avregistrering är den huvudsakliga påföljden. Detta intryck stämmer dock inte då det snarare är så att en överträdelse av FML ska rendera erinran eller varning.¹¹ I propositionen uttalades att varning ska vara reserverad för mer klandervärda ageranden och kan vid upprepning leda till avregistrering.¹² I FMI 20-0236 meddelades en mäklare varning för att ha använt sig av lockpris. Mäklaren använde sig av statistik för att få fram ett utgångspris där statistiken visade på ett referenspris kring 3 003 000 kr men mäklaren satte trots det ett utgångspris på 2 395 000 kr. Statistiken visade på att bostäder på lägre plan såldes till ett lägre pris än de på de högre planen och det gick att utläsa att bostäderna på de lägre

⁹ Ibid.

¹⁰ Jingryd. O & Segergren. L, s.65.

¹¹ Melin. M, s.312.

¹² Prop. 2010/11:15 s.65

planen hade sålts för ett högre pris än 2 395 000 kr som mäklaren satte som utgångspris. Det framgick även att mäklaren tidigare hade sålt bostadsrätter på samma adress varför FMI ansåg att mäklaren borde ha koll på slutpriserna för adressen sedan tidigare. Med denna grund ansåg FMI att utgångspriset inte motsvarade bostadsrättens marknadsvärde. Utgångspriset och slutpriset kom att skilja sig hela 31 % och fastställde att mäklaren använt sig av vilseledande prisuppgift i marknadsföring. Mäklaren tilldelas varning.

2.4 Återkallelse av registrering

Avregistrering tillämpas när mäklaren har utfört något som är att anse som överträdelse av **god fastighetsmäklarsed och är en mycket allvarlig påföljd**. Påföljden ger stora konsekvenser för mäklaren och används med en stor försiktighet. Ekonomisk brottslighet och förmögenhetsbrott är särskilt allvarliga och det skulle vara skadligt för yrkeskårens anseende om dessa personer hade fått ha kvar sin registrering. FMI fäster även stor vikt vid om mäklaren i fråga har upprepat sitt beteende och gjort sig skyldig till samma förseelse mer än en gång.¹³ I förarbetena till föregående fastighetsmäklarlag uttalades att avregistrering främst blir aktuellt när mäklaren har begått uppsåtligt brott mot god fastighetsmäklarsed. Det nämns att det förekommer fall då avregistrering tillämpas trots att brottet beror på ren oskicklighet eller vårdslöshet men att det vid dessa fall ska göras med viss försiktighet.¹⁴ I FMI 19-0584 hade mäklaren dels brutit i god fastighetsmäklarsed då han satt en annan mäklare som ansvarig för ett objekt **som han själv förvärvat**. Mäklaren i fråga hade dessutom förmedlat ett objekt i samma bostadsförening som han själv bodde i samt skrivit ett köpebrev på papper som haft mäklarföretagets logga på vilket hade fått det att se ut som att objektet sålts via mäklarföretaget trots att det varit privata affärer. Sammanfattningsvis ansågs mäklaren ha brutit mot fem lagar och FMI verkade för att mäklarens registrering skulle återkallas då han inte längre kunde anses redbar och lämplig. Beslutet har dock inte vunnit laga kraft.

¹³ Jingryd. O & Segergren. L, s.67.

¹⁴ Prop 1983/84:16 s. 33.

3. Vilket agerande utlöser vilken disciplinpåföljd?

3.1 Grov oskicklighet

Det har tidigare varit relativt ovanligt att bli tilldelad avregistrering, då domstolarna varit återhållsamma med att tilldela denna disciplinpåföljd. Under senare år har FMI alltmer uppmärksammat oskicklighet och uttalar vid förekommande fall att avregistrering övervägts även om det har stannat vid varning.¹⁵ För att avgöra om avregistrering är tillämpligt framgår det av förarbetena till FML att det ska beaktas hur längesedan brottet skedde, vad brottet hade för art och straffvärde och huruvida det rör enstaka brott eller ett flertal.¹⁶ HFD 2013 ref 47 berörde ett fall där en mäklare blev av med sin registrering på grund av något han gjort utanför tjänsten. Mäklaren hade ofredat sin fru och det visade sig inte vara en engångsföreteelse utan något som mäklaren utsatt flertalet personer i sin omgivning för. Grunden till avregistreringen menade både FMI och HFD var faktumet att det finns krav som kan ställas mot en mäklare, med bakgrund till den ansvarsfulla förtroendeställning man intar, och att mäklaren nu inte längre kunde anses som redbar och tillämplig som fastighetsmäklare.¹⁷

3.2 Marknadsföring

I Kammarrätten i Göteborg mål nr 6795-20 prövades om mäklaren brustit i sin marknadsföring. Mäklaren hade två olika uppgifter gällande arean och redovisade endast en och valde därmed att förbise utdraget från bostadsrättsföreningen. I och med att mäklaren valde att inte redovisa registerutdraget från bostadsrättsföreningen stämde inte heller antalet rum med vad han redovisat och vad som stod i utdraget. Förvaltningsrätten lyfte 29 § FML som förklarar att mäklaren kan få sin registrering återkallad men om det anses tillräckligt kan antingen varning eller erinran meddelas. Rätten konstaterade att varning enligt förarbetena bör reserveras till fall där agerandet är särskilt klandervärt och kan vid upprepning leda till

¹⁵ Jingryd. O & Segergren. L, s.67 ff.

¹⁶ Prop. 1994/5:14 s.66.

¹⁷ HFD 2013 ref. 47.

avregistrering. En erinran å andra sidan kan tillämpas när en varning anses allt för sträng men det är för allvarligt för att klassas som ringa. Som exempel på fall där erinran kan tillämpas angav förvaltningsrätten fall där mäklaren av rent förbiseende råkat ange en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen men där uppgiften däremot är såpass viktig att den inte kan slinka undan som ringa och hänvisar till prop. 2010/11:15 s. 40 och s. 65. 18 § FML anger de obligatoriska uppgifterna som ska finnas med i en objektsbeskrivning där bland annat bostadens storlek finns angivet men det är däremot inte obligatoriskt att specifikt ange antalet rum. Om en uppgift däremot tas med i objektsbeskrivningen ska den vara korrekt. Enligt bostadsrättslagen (1991:614) ska styrelsen i bostadsrättsföreningen föra en lägenhetsförteckning och underlåtelse av detta är straffbart. Med hänsyn till att underlåtenhet av att föra lägenhetsförteckning är i strid mot FML menar förvaltningsrätten att det tyder på dess rättsliga betydelse. Förvaltningsrätten menar vidare att de uppgifter som finns registrerade i registret bör återspeglas i marknadsföringen och att bostadsrätten borde ha marknadsfört utefter registret för att inte vilseleda potentiella köpare. Forsättningsvis talade förvaltningsrätten om att uppgifterna om antalet rum kan vara av betydelse för en potentiell köpare av olika anledningar och däribland för att avgöra om priset för bostaden är rimligt. Förseelsen menar de var inte av sådan enkel karaktär att den kunde anses som ringa, men även att varning var en alltför sträng påföljd då hans agerande överensstämmer med praxis vid marknadsföring på dagens bostadsmarknad gällande bostadsrätter. Därav satte förvaltningsrätten erinran. Påföljden överklagades till kammarrätten som tog upp 10 § marknadsföringslagen (2008:486) om att mäklaren inte får använda sig av vilseledande eller felaktiga påståenden. Vidare talades det även här om uppgiftens vikt då antalet rum anses ha en inverkan på köparen gällande beslut om köp. Uppgifter som anges i objektsbeskrivningen ska vara korrekta oavsett om uppgiften är obligatorisk enligt FML eller inte. I objektsbeskrivningen hade en alternativ planlösning bifogats men denna avsåg inte planlösningen med det antal rum som mäklaren marknadsfört. Med hänsyn till dessa premisser ansåg kammarrätten att det var otydligt och nära vilseledande att inte ange vad bostadsrätten enligt registerutdraget anges som. Kammarrätten fäste även vikten vid det faktum att mäklaren inte förbisett uppgifterna utan varit väl medveten om att det skilde sig från registerutdraget och aktivt valt att utelämna det. Med argumentet att det inte rörde sig om

ett förbiseende och vikten som uppgiften hade menade kammarrätten att en erinran inte var tillräcklig utan tilldelade mäklaren en varning.

Övriga fall där det har prövats om mäklaren har redovisat uppgift om antalet rum på ett korrekt sätt är exempelvis FMI 20-0754. Mäklaren hade marknadsfört bostaden som en tvåa vilket inte var korrekt då han inkluderat en **sovdal som inte räknades in som rum**. Visserligen ansågs denna uppgift vilseledande men en korrekt ritning hade bifogats där köparen själv kunde skapa sig en uppfattning. Med hänsyn till att felet endast var en ren försummelse satte FMI erinran. I FMI 20-0827 har mäklaren fått två ostridiga uppgifter gällande boarean men valde att endast marknadsföra en av uppgifterna. Mäklaren hade dessutom angett antalet rum på ett felaktigt sätt. FMI meddelade här mäklaren en varning då mäklaren hade vetskap om att det fanns en annan uppgift om boarea men aktivt valt att inte marknadsföra den.

3.3 Fejkade bud

Uppgifter där mäklaren har särskilt stort förtroende ses det extra allvarligt på. Budgivningen är ett exempel på en uppgift där spekulanterna kan misstro mäklarens lojalitet då mäklaren ensam hanterar all information **och förtroendet därav är extra viktigt**.¹⁸ Om mäklaren skulle framkalla ett så kallat fejkat bud för att öka övriga spekulanters intresse strider han mot god fastighetsmäklarsed enligt 8 § FML.¹⁹ Fejkade bud är svåra att bevisa och därav finns det **endast ett fall där det har prövats, nämligen i FMI 2007-12-19:3**. Både FMI och länsrätten var överens om att fejkade bud är grund för **avregistrering**.²⁰ Att det leder till avregistrering kan inte styrkas med laga kraft vunna fall då länsrätten ansåg att det saknades tillräckligt med bevisning men antagandet får ändå bli att agerandet med största sannolikhet alltid leder till avregistrering.²¹

¹⁸ Jingryd. O & Segergren. L, s.248.

¹⁹ Melin. M, s.66.

²⁰ Jingryd. O & Segergren. L, s.249.

²¹ Melin. M, s.66.

3.4 Anbud och journalföring

Enligt 20 § FML ska mäklaren föra en anbudsförteckning på de bud som lämnas.

Anledningen till att anbudsförteckning förs är för att i efterhand kunna kontrollera riktigheten i de bud som angetts samt att mäklaren fört vidare dessa bud till säljaren. Det spelar vidare ingen roll hur många som har varit med i budgivningen utan allt ska antecknas även om det bara är en budgivare som deltagit. I samma paragraf anges det vidare att mäklaren ska föra en journal som vid uppdragets slutförande ska överlämnas till den som köpt eller sålt. Skälen till journalen är att ge vägledning vid eventuella tvister eller tillsynsärenden.²²

Det har i FMI 20-0587 prövats om mäklaren brustit i sin plikt att föra journal samt upprätta en anbudsförteckning enligt 20 § FML. Mäklaren hade i uppdrag att förmedla en bostad. Efter ett tag trädde en köpare fram men förhinder uppstod då köparen hade problem med att få ut likvida medel och tillträdesdagen fick flyttas fram ett flertal gånger då problemet kvarstod. Säljarna fick information från tingsrätten om att köparen var en yrkesbedragare och valde slutligen att häva avtalet. Efter händelsen tecknades ett nytt avtal med mäklaren för att på nytt lägga ut bostaden till försäljning. Vid den första förmedlingen hade mäklaren inte upprättat någon journal eller anbudsförteckning med resonemanget om att köpet hävdades av säljarna och förmedlingsuppdraget inte hade sagts upp. FMI menar i detta fall att det i samband med att ett nytt avtal tecknades mellan parterna borde stått klart för mäklaren att det tidigare avtalet upphört. Mäklaren ansågs därmed ha brustit i sin skyldighet att upprätta en anbudsförteckning samt föra en journal vid upphörandet av förmedlingsuppdraget enligt 20 § FML. Med denna grund tilldelades mäklaren en varning.

HFD 2016 ref.2 I rörde en förmedling där mäklaren inte hade tagit hänsyn till ett anbud då han ansåg att det var ett så kallat skambud och gav därmed inte personen möjligheten till att vara med i budgivningen. FMI meddelade mäklaren en varning då man menade att mäklaren hade misslyckats med att upprätta en fullständig anbudsförteckning enligt 20 § FML. Vidare ansåg FMI att det inte kan anses räcka med erinran då mäklaren brutit mot en uttrycklig bestämmelse i FML samt att lagstiftarens intention till paragrafen var att just alla anbud

²² Prop 2010/11:15 s.36.

skulle antecknas. Mäklaren överklagade detta hos förvaltningsrätten som däremot avlog överklagandet då även de menade på att budgivningen är ett viktigt moment i förmedlingstjänsten och måste skyddas av en korrekt angiven anbudsförteckning.

Kammarrätten i sin tur ändrade dock Förvaltningsrättens dom då de menade på att händelsen trots allt inte tillåtit mäklaren att manipulera budgivningen på ett sätt som skulle kunna öka den egna förtjänsten och att varken köpare eller säljare hade lidit skada. Målet togs upp i högsta förvaltningsdomstolen vilka menade på att det är en mäklares skyldighet att föra journal över när uppdraget upphör. Trots att det i förevarande fall kan ha verkat självklart för parterna när uppdraget upphört frångår det inte mäklarens ansvar att enligt 20 § FML föra journal över det. Högsta förvaltningsdomstolen häver kammarrättens domslut och mäklaren tilldelas erinran.²³

HFD 2016 ref. 2 II rör brister i journalen. FMI genomförde en undersökning gällande hur mäklare hanterar journalföringen vid sina förmedlingsuppdrag. I två av de granskade förmedlingsuppdragen saknades det anteckningar i journalen om när uppdraget upphört. FMI ansåg visserligen att, att inte föra anteckningar korrekt var bristfälligt, men inte så pass allvarligt så att varning borde vara i fråga men heller inte av sådan karaktär att det skulle kunna anses som ringa. Fastighetsmäklaren dömdes till en erinran men överklagade detta och beslutet upphävdes av Förvaltningsrätten i Stockholm med anledning av att det inte framgår som krav i FML att notera när förmedlingsuppdraget upphört. Eftersom det inte fanns något stöd fick det anses som ringa och han slapp påföljd enligt denna instans. Kammarrätten ansåg att anteckningen om när uppdraget är avslutat är ett viktigt centralt moment i varje förmedlingsuppdrag oavsett om det är ett skriftligt krav eller inte. Kammarrätten menade därmed på att handlandet inte kunde anses som ringa och satte därefter erinran. Högsta förvaltningsdomstolen ansåg att det visserligen finns en skyldighet att skriva in när avtalet upphör men att det i detta fall ändå stod klart för parterna när uppdraget hade upphört och att ringa därav var tillräckligt.²⁴

²³ HFD 2016 ref.2 I.

²⁴ HFD 2016 ref. 2 II.

3.5 Lockpris

I FMI 20-0741 granskades en mäklare för lockpris. Det anses vara ett lockpris om skillnaden mellan utgångspris och slutpris överstiger cirka 10%. Av de tolv förmedlingsuppdragen som mäklaren skickat in kunde Fastighetsmäklarinspektionen konstatera att de marknadsförda utgångspriserna på objekten understeg försäljningspriserna med 14-31%. Vidare förklarade de även att om ett marknadsfört pris i flera fall väsentligt understiger försäljningspriset och förklaringen är ett systematiskt användande av vilseledande prisuppgifter strider det mot god fastighetsmäklarsed. Mäklaren hävdade att det pris som angetts i uppdragsavtalen var en målbild av det pris som säljarna ville uppnå. FMI menade däremot att det inte framgick att det var en målbild utan att det fått uppfattas som det pris som säljarna kunnat tänka sig acceptera att sälja för. Bedömningen de gjorde utgick därmed utifrån principen att det marknadsförda priset inte väsentligt får understiga det bedömda marknadsvärdet. Med en skillnad på 14-31% konstaterade FMI att mäklaren systematiskt hade använt sig av vilseledande prisuppgifter i marknadsföringen och meddelade därför varning.

Fastighetsmäklarinspektionen prövade i FMI 20-0096 huruvida mäklaren hade använt sig av vilseledande uppgifter gällande pris i sin marknadsföring på sju olika objekt. Mäklaren hade i det ena fallet satt ett kvadratmeterpris på 30 000 kr samtidigt som kvadratmeterpriset på övriga boenden i området var satt kring 45-60 000 kr. För övriga bostäder hade hon också satt ett pris som understeg från vad jämförbara bostäder i området hade värderats för.

Fastigheternas marknadsföringspris understeg väsentligt slutpriset där det skilde sig mellan 28-31%. FMI menade på att dessa skillnader klart tyder på att det pris som mäklaren satt som utgångspris inte grundat sig på förmedlingsobjektens marknadsvärde. Mäklaren i fråga hade tidigare meddelats varning två gånger. Även vid dessa varningar rörde det sig om vilseledande prisuppgifter och detta till trots hade fyra av de berörda förmedlingsuppdragen ingåtts efter detta beslut. FMI ansåg, i och med att mäklaren tidigare blivit tilldelad varning, att varning inte var en tillräcklig påföljd och därför beslutades det att mäklarens registrering skulle återkallas. Hennes avregistrering skulle komma att gälla omedelbart med den orsaken att hon tidigare tilldelats varning gällande samma område, vilseledande marknadsföring, och trots detta fortsatt med sitt beteende vilket FMI beskrev som nonchalant.

I FMI 19-0364 behandlas ett fall där mäklaren utretts för huruvida hon hade satt ett lockpris. Utgångspriset var satt till 2 095 000 kr och budgivningen slutade på 2 280 000 kr. Under utredningen konstaterades det att det skilde ca 10% på utgångspriset och slutpriset. Då det är en osäker marknad kunde FMI inte otvetydigt fastställa att det var en vilseledande prisuppgift och fann ingen grund för påföljd.

3.6 Återgångsvillkor

21 § FML anger att en mäklare ska verka för att parterna träffar överenskommelse i frågor som rör affären. Mäklaren har en skyldighet att vara lyhörd för signaler som pekar på att det är önskvärt att köpet görs beroende av villkor. Vid formuleringar av köpekontrakt gäller det att mäklaren är tydlig och hjälper parterna att formulera eventuella klausuler. I FMI 20-0602 utreddes en mäklare och dennes arbete gällande utformandet av en låneklausul. I det aktuella fallet hade mäklaren inte skrivit ut något kring när köparens frist för att begära återgång slutade och det framstod därmed som otydligt kring hur länge köpet skulle hållas svävande. FMI gjorde bedömningen att det är en allvarlig förseelse att som i fallet inte ha noggrant försäkrat sig om att grunden för återgångsvillkoret är eliminerat innan man meddelar parterna om att det är så det föreligger. Bedömningen grundades på att uppfyllandet av återgångsvillkor har en avgörande betydelse för avtalets giltighet. Vidare angav de att det enligt praxis är varningsgrundande att ha bristfälliga återgångsklausuler och tilldelade därmed mäklaren en varning.

I Förvaltningsrätten Karlstad mål nr. 4452-19 framkom det att en byggnad på tomten saknade bygglov och därmed krävdes ett tilläggsavtal. Det framgick att mäklaren inte förstod parternas avsikt med tilläggsavtalet och parterna fick därav själva utföra ett tilläggsavtal. 8 § FML talar om god fastighetsmäklarsed som innefattar att mäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och tillvarata båda parternas intresse. 21 § FML handlar om att mäklaren ska verka för att köpare och säljare träffar överenskommelse gällande frågor som behöver lösas vid överlåtelsen. Syftet med 21 § FML är att undvika framtida tvister och FMI ansåg i mål

nummer 4.1-275-16 att det även ingår i mäklarens omsorgsplikt enligt 8 § FML. Förvaltningsrätten hänvisade till kammarrätten som uttalat att för att villkor i köpekontrakt ska anses förenliga med god fastighetsmäklarsed ska de vara tydliga, uttömmande och inte medföra risk för onödiga tvister. FMI:s grund för varningen var att tilläggsavtalet inte var tydligt nog samt att reglering saknades för vad som skulle hända om kraven inte kunde uppfyllas och mäklaren ansågs därmed ha brutit i sin omsorgsplikt genom att ha medverkat till ett otydligt tilläggsavtal. Mäklaren överklagade och ärendet gick vidare till Förvaltningsrätten. Förvaltningsrätten gjorde samma bedömning som FMI och ansåg att tilläggsavtalet var ofullständigt. Kammarrätten förklarade vidare att förseelsen inte kan anses som ringa då tilläggsavtalet innehåller ett åtagande för säljaren och det därmed var av stor vikt att det inte fanns några oklarheter, varken om vad de hade åtagit sig eller vad konsekvenserna av utebliven handling skulle bli. Med detta som bakgrund förklarade de att agerandet inte kunde anses som mindre klandervärt och att erinran därför inte var tillräckligt och meddelade mäklaren en varning.²⁵

Vid kammarrätten i Stockholm mål nr. 7452-14 prövades om formuleringen gällande en besiktningssklausul utformats tillräckligt tydligt. Mäklaren i fråga hade använt sig av ett standardavtal där klausulen hade utformats av en jurist som hade missat skriva in en tidsfrist för begäran om återgång. Kammarrätten menade däremot på att mäklaren har ett enskilt ansvar och därmed medverkat till att formulera en otydlig besiktningssklausul. Att mäklaren använt sig av en jurist kan enligt kammarrätten inte göra att felet får anses som ringa och han får anses ha brutit mot god fastighetsmäklarsed. En besiktningssklausul är av betydande skäl och innebär att köpet kan gå åter vilket gör att det är av stor vikt att återgångssklausuler utformas korrekt och tydligt. Kammarrätten gjorde den bedömningen att erinran inte var tillräcklig och meddelade varning.

²⁵ FR Karlstad 4452-19.

4. Diskussion

För att en mäklare ska tilldelas disciplinpåföljd över huvud taget krävs att han har brutit mot 29 § FML. Enligt lagen finns det tre olika disciplinpåföljder men det finns fyra utgångar där den fjärde är ringa. Att det anses vara ringa innebär att påföljd uteblir. Anledningen till att även denna påföljd har diskuterats i arbetet är att agerandet rent tekniskt kan vara fel men att det av någon anledning inte har ansetts vara tillräckligt allvarligt för påföljd. Vart gränsdragningen för detta går är också av intresse då man kan se vad mäklaren har gjort för att omständigheterna ska ses som förmildrande. Vilken utav dessa disciplinpåföljder som därefter tilldelas är däremot inte självklart. Vad vi själva kan se under arbetet är att erinran och varning tycks vara de vanligaste påföljderna samtidigt som avregistrering tycks vara ovanligare. Anledningen tror vi beror på den allvarliga påföljd som en avregistrering innebär och att det krävs att mäklaren har varit grovt oskicklig och/eller allvarligt förstört sin redbarhet att verka som mäklare. Vad som under arbetet har framgått är att en mäklare kan bli fälld för saker som skett även utanför arbetet. Som mäklare gäller det att vara redbar under dygnets alla timmar både offentligt och i hemmet. I fallet ovan såg vi ett exempel på just detta där mäklaren blev av med sin registrering, trots att det skedde utanför arbetet, på grund av att han agerat grovt oskickligt.

Vid marknadsföring tycks FMI lägga vikt vid om felet uppstått på grund av ett förbiseende eller ett aktivt val. När det gäller aktivt val tycks det rendera en högre påföljd än vid förbiseende där mäklaren oftast tycks tilldelas erinran eller vid rättelse till och med ringa.

Gällande fejkade bud finns det en tydlig gränsdragning till vilken påföljd det renderar, det leder alltid till den allvarligaste påföljden, det vill säga avregistrering. Just eftersom avregistrering som nämnt har så enorma konsekvenser för mäklare och därför även tilldelas med viss försiktighet finns det bara ett fall med fejkade bud. FMI och länsrätten är dock enade om att vid de fall där fejkade bud kan konstateras ska fastighetsmäklarens registrering återkallas. Anledningen till att detta agerande leder till avregistrering tror vi beror på att det märkbart sänker mäklarens förtroende och om en sådan person skulle få vara kvar är det skadligt för hela mäklarkårens rykte och förtroendeställning.

Även vid journalföring och anbudsförteckning finns en tydlig gränsdragning. Om dessa dokument inte uppförs alls leder det till en varning. Om det däremot rör ett fel i något av dem leder det till erinran. Att det endast blir erinran vid fel tror vi kan bero att felen kan åtgärdas utan att en större skada sker.

Gränsen för lockpris har konstaterats vara när skillnaden på utgångspriset och slutpriset överstiger 10%. Vi har under arbetet konstaterat att en engångsföreteelse där skillnaden överstiger 10% inte nödvändigtvis leder till påföljd utan det tycks tilldelas påföljd till de mäklare som satt i system att använda sig av lockpris.

Praxis visar att bristfälliga återgångsklausuler är varningsgrundande. Det är av stor vikt att en återgångsklausul är korrekt utformad eftersom den gör köpet beroende av att villkoret uppfylls. Om en mäklare misslyckas i sin uppgift att på ett tydligt och korrekt sätt utforma en sådan klausul kan inte en erinran anses tillräcklig eftersom att den har en sådan stor betydelse för köpet.

5. Slutsatser

Genom att sammanställa och jämföra mål mot varandra går det att urskilja ett mönster. Vissa ageranden leder alltid till samma påföljd. Som exempel har det i uppsatsen visats på att, att inte föra journal alls är varningsgrundande medan ett fel i journalen endast ger erinran. Likadant har vi sett med anbudsförteckningen där en utebliven anbudsförteckning leder till varning samtidigt som enbart ett fel ger erinran. Gällande brister i återgångsvillkoren kan slutsatsen dras att mäklaren tilldelas varning så länge det inte finns särskilt förmildrande.

Angående utgångspriset anses det utgöra en viktig del vid avgörandet om spekulanten kommer köpa eller inte och det är därför av stor vikt att det marknadsförda priset inte är vilseledande. En skillnad på cirka 10% anses inte utgöra ett lockpris utan är en accepterad differens. Till att börja med kan det konstateras att det på FMI inte finns några fall där lockpris har kunnat konstateras och gett erinran med exempel som mål nr 19-0364, där mäklaren fick erinran men inte för området gällande lockpris. Vad som går att utläsa från de fall som det getts exempel på i uppsatsen är att om det kan konstateras vara lockpris är varning den vanligaste påföljden och avregistrering tycks bli aktuell först om beteendet har upprepats.

I mål nr 6795-20 såg vi att förvaltningsrättens dom skilde sig mot kammarrättens då kammarrätten ansåg att erinran var en alltför svag påföljd med hänsyn till att felet inte bestod på grund av försummelse utan ett aktivt uteslutande av uppgiften. Liknande resonemang fann man sedan i mål nr 20-0754 samt mål nr 20-0827 där det i förstnämnda fall gavs erinran just för att felet bestod på grund av ren försummelse medan det i det senare fallet tilldelas en varning med grunden att det mäklaren hade vetskap om att det fanns ostridiga uppgifter men aktivt valt att inte redovisa detta. Med dessa fall som grund dras slutsatsen att försummelse tycks ha en betydelse vid avgörandet om vilken disciplinpåföljd som anses lämplig när det rör marknadsföring.

Avregistrering tilldelas de mäklare som visat på okunnighet och oskicklighet vid upprepade tillfällen. Vissa ageranden kan konstateras ge varning men där förmildrande omständigheter

kan göra att erinran trots det anses räcka. Exempel som har tagits upp i uppsatsen är att objektet är felaktigt marknadsfört men där informationen ändå har funnits att hitta på något av mäklarens tillhandahållna material. Slutligen kan det konstateras att någon exakt gränsdragning för de olika påföljderna inte har varit möjlig att få fram. Med hjälp av uppsatsen har det däremot kunnat konstateras ett mönster där vissa ageranden har en tydligare gränsdragning än andra och i stort sett alltid leder till samma disciplinpåföljd. När en mäklare har agerat i strid mot bestämmelserna kan slutligen en disciplinär påföljd undgås om agerandet är att anse som ringa och rättelse har gjorts.

Källförteckning

Författningar

Bostadsrättslagen (1991:614)

Fastighetsmäklarlagen (2011:666)

Marknadsföringslagen (2008:486)

Litteratur

Grauers, Per Henning., Rosén, Mats., & Tegelberg, Lars (2016). *Fastighetsmäklaren – en vägledning* (5 uppl.). Stockholm: Wolters Kluwer Sverige AB.

Jingryd, Ola och Segergren, Lotta (2018). *Fastighetsförmedling* (4 uppl.). Lund: Studentlitteratur AB

Melin, Magnus (2017). *Fastighetsmäklarlagen- en kommentar* (4 uppl.). Stockholm: Wolters Kluwer Sverige AB.

Sandgren, Claes (2007). *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare- ämne, material, metod och argumentation* (2:4 uppl.). Stockholm: Nordstedts Juridik AB.

Offentligt tryck

Proposition 1983/84:16 s.33.

Proposition 1994/5:14 s.66.

Proposition 2010/11:15 s.40.

Statens offentliga utredningar

SOU 2008:6 Fastighetsmäklaren och konsumenten.

Högsta förvaltningsdomstolen/Regeringsrätten

HFD 2013 ref. 47.

HFD 2016 ref. 2 I och II mål nr. 5882–14.

RÅ 1996:83.

Kammarrätterna



Kammarrätten i Stockholm dom 2014-10-13 mål nr. 7452-14.

Kammarrätten i Göteborg dom 2019-11-20 mål nr 6795-20.

Förvaltningsrätterna

Förvaltningsrätten i Karlstad dom 2020-02-07 i mål nr 4452-19.

Fastighetsmäklarinspektionen

FMI 2007-12-19:3

FMI 4.1-275-16

FMI 18-2573

FMI 19-0364

FMI 19-0584

FMI 20-0096

FMI 20-0236

FMI 20-0587

FMI 20-0602

FMI 20-0698

FMI 20-0741

FMI 20-0754

FMI 20-0827