

# REGERINGSRÄTTENS DOM

Mål nr  
2193-06

meddelad i Stockholm den 20 november 2008

## **KLAGANDE**

Fastighetsmäklarnämnden  
Box 17174  
104 62 Stockholm

## **MOTPART**

AA

Ombud: Advokaten Christer Sackemark  
Mäster Samuelsgatan 1  
111 44 Stockholm

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Kammarrättens i Stockholm dom den 8 mars 2006 i mål nr 4299-05  
(bilaga)

## **SAKEN**

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen

---

## **YRKANDEN M.M.**

Fastighetsmäklarnämnden yrkar att Regeringsrätten med undanröjande av länsrättens och kammarrättens domar fastställer nämndens beslut att

Dok.Id 60870

---

Postadress  
Box 2293  
103 17 Stockholm

Besöksadress  
Birger Jarls torg 5

Expeditionstid  
09:00-12:00  
13:00-15:00

Telefon  
08-561 676 00  
Telefax  
08-561 678 20

meddela AA en varning. Till stöd för sin talan anför nämnden bl.a. följande. Fastighetsmäklaren har ett speciellt uppdrag och ska så långt möjligt inta en neutral roll som opartisk mellanman. Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen (1995:400) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid tillvarata både köparens och säljarens intressen. Mäklaren får inte driva handel med fastigheter och inte heller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare (14 §). – En bostadsrättsförening utgör en intressegemenskap av ekonomisk art. En medlems andelstal och inflytande är beroende av bl.a. bostadsrättsföreningens storlek. Enligt nämnden innebär dock boendeformen i sig att var och en av föreningens medlemmar har sådana rättigheter och skyldigheter som medför att en fastighetsmäklare inte kan förmedla ett objekt i den bostadsrättsförening där mäklaren själv eller någon honom närstående är medlem. – Kammarrätten har uppställt ett krav på att bedömningen av om mäklaren, genom förmedling i den egna bostadsrättsföreningen, brutit mot god fastighetsmäklarsed måste göras med beaktande av ”samtliga omständigheter i det enskilda fallet”. En sådan prövning strider enligt nämndens mening mot uttalanden i förarbetena och saknar grund. Det är situationen som sådan som ska prövas, dvs. om det föreligger en risk för att mäklarens ställning som mellanman äventyras. Hur det förhåller sig i det enskilda fallet är inte avgörande för bedömningen av om agerandet strider mot god fastighetsmäklarsed eller inte. Situationen som sådan ger anledning till misstanke om att mäklaren tillgodoser även andra intressen än uppdragsgivarens och dennes motparts. Ett exempel kan vara att mäklaren själv eller bostadsrättsföreningen av någon anledning föredrar en viss spekulant framför andra. Det kan också vara fråga om andra intressekonflikter. – Även om nämnden inte anser att en prövning bör göras av omständigheterna i det enskilda fallet vill nämnden i dessa delar framhålla följande. Den aktuella bostadsrättsföreningen omfattar totalt 122 radhus i markplan. Nämnden anser att föreningen är förhållandevis liten och att det bör anses försvårande att bostäderna utgörs av radhus. Vid sådana förhållanden kan det vara av särskild betydelse för var och en av övriga medlemmar vem som slutligt blir köpare. Det gäller t.ex. förutsättningar för skötsel av tomt men också av gemensamma anläggningar och ytor. Enligt nämndens uppfattning bör utgångspunkten vara att varje medlem i en bostadsrättsförening har anledning att engagera sig i föreningen. Detta engagemang behöver inte ta sig uttryck i

särskilda förtroendeuppdrag i föreningens styrelse eller liknande. I många bostadsrättsföreningar förutsätts att medlemmarna medverkar i underhållsarbeten, reparationer, städning, trädgårdsskötsel och liknande praktiska insatser. En medlem ska också, genom att närvara vid årsstämma och medlemsmöten, påverka och granska styrelsens arbete och förvaltning av föreningens tillgångar. – Nämnden har inte ifrågasatt AAs agerande på annat sätt än vad som nu är aktuellt. Om mäklaren åsidosatt god fastighetsmäklarsed i samband med utförandet av förmedlingsuppdraget så skulle detta i sig utgöra grund för kritik och eventuell varning. – Det föreligger inga omständigheter som kan medföra att förseelsen är att bedöma som ringa.

AA bestrider bifall till överklagandet. Han yrkar vidare ersättning för rättegångskostnader. Till stöd för sin talan anför han bl.a. följande. Det har inte förelegat något förhållande som påverkat hans opartiskhet som mellanman och han har därför inte brutit mot god fastighetsmäklarsed. – Det är riktigt att, som kammarrätten gjort, vid bedömningen ta hänsyn till samtliga omständigheter. Vid bedömningen av risken för att en mäklare tar hänsyn till ovidkommande intressen och att mäklarens ställning som opartisk mellanman äventyras går det inte att bortse från att bostadsrättsföreningens storlek har betydelse. I en förening med mycket få lägenheter finns en intressegemenskap som inte kan anses föreligga i en större förening. Det är här fråga om en relativt stor förening. – Han var inte verksam i styrelsen och hade inte heller något förtroendeuppdrag. Föreningen anlitar en entreprenör som sköter och underhåller föreningens gemensamma ytor som gräsmatta och yttre underhåll. Det saknas förutsättningar att betrakta det som en försvårande omständighet att bostäderna i föreningen är radhus. Medlemmarna i föreningen har samma rättigheter och skyldigheter gällande exempelvis städdagar oavsett om föreningens bostäder utgörs av lägenheter eller radhus. Engagemang avseende t.ex. trädgårdsskötsel grundar i sig ingen sådan intressegemenskap som kan påverka en mäklare att ta ovidkommande hänsyn eller rubba hans ställning som opartisk mellanman. – Mäklaren får enligt 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen inte bedriva verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. Denna regel syftar till att säkerställa mäklarens opartiskhet och mäklarens lojalitet mot köparen och säljaren. I förarbetena har lagstiftaren valt att ange vad som ska vara förtroendeskadande verksamhet. Det är fråga om kvalificerade förhållanden, t.ex.

att mäklare verkar som agent hos en husfabrikant. Detta bygger på att ett sådant förhållande skulle kunna anses medföra ekonomiska incitament för mäklaren. Det kan exempelvis vara fråga om att rekommendera köparen att välja ett hus från en leverantör som den aktuella mäklaren representerar, dvs. att mäklarens egna intressen kommer före köparens. Ett annat incitament skulle kunna vara att styra bort spekulanter som inte vill köpa hus från mäklarens leverantör eller att mäklaren får incitament att i förhållande till säljaren otillbörligt gynna en spekulant som köper hus från mäklarens leverantör, dvs. att mäklaren inte iakttar sin opartiskhet. Förarbetena tar således sikte på sådana situationer där mäklaren har ett verkligt incitament att agera på ett särskilt sätt. AAs medlemskap i bostadsrättsföreningen är emellertid inte en sådan omständighet. Han hade inget ekonomiskt incitament för att brista i sin opartiskhet som mellanman. – Säljaren till bostadsrätten var när han kontaktade AA väl medveten om att denne bodde i föreningen och därtill var medlem. Säljaren gjorde alltså ett aktivt val när det gällde att välja en mäklare som han kände och som bodde i samma förening. Det förbud som nämnden vill skapa skulle från ett konsumentperspektiv innebära att medborgarna inte längre själva har rätt att fritt välja den mäklare de anser bäst lämpad när de vill sälja sin bostad.

### **SKÄLEN FÖR REGERINGSRÄTTENS AVGÖRANDE**

Enligt 8 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen ska Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. Enligt samma lagrums tredje stycke får Fastighetsmäklarnämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning om det kan anses vara tillräckligt eller underlåta påföljd om förseelsen är ringa.

I 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen stadgas att fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed samt att mäklaren därvid ska tillvarata både säljarens och köparens intresse. Av förarbetena framgår att en fastighetsmäklare ska så långt möjligt inta en neutral roll som opartisk mellanman som förmedlar kontakterna mellan köpare och säljare. Båda parterna ska kunna lita på att mäklaren lämnar dem fullständiga och korrekta upplysningar och bistår dem båda med åtgärder i den utsträckning som god mäklarsed

kräver. Innebörden av begreppet god fastighetsmäklarsed får ytterst formas av rättspraxis (prop. 1994/95:14 s. 40 ff.).

I 13 och 14 §§ fastighetsmäklarlagen ges exempel på situationer där mäklarens ställning som opartisk mellanman ska anses rubbad och som därför inte tillåts. Av 13 § framgår att en fastighetsmäklare inte får köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla och inte heller förmedla en fastighet till någon närstående. Av 14 § framgår att en fastighetsmäklare inte får bedriva handel med fastigheter och inte heller i övrigt ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Målet gäller frågan om AA brutit mot god fastighetsmäklarsed genom att förmedla en bostadsrätt i en bostadsrättsförening i vilken han själv varit medlem.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i hus som föreningen äger upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen, dvs. dels rätten att disponera en viss lägenhet, dels de ekonomiska rättigheter som tillkommer innehavaren, t.ex. andel i tillgångarna vid föreningens upplösning. Därtill kommer andra rättigheter som följer av medlemskapet, exempelvis rösträtt vid föreningens stämma. Medlemskap i en bostadsrättsförening innebär således att medlemmen har ett ekonomiskt intresse i föreningen.

Varken säljare eller köpare ska behöva befara att en mäklare påverkas av ovidkommande hänsyn vid fullgörandet av ett förmedlingsuppdrag. En mäklare som är medlem i en bostadsrättsförening har ett eget intresse i föreningen, oavsett föreningens storlek och oavsett mäklarens eventuella aktivitet inom densamma. Även om det i det aktuella fallet inte framkommit någonting som tyder på att mäklaren skulle ha tagit ovidkommande hänsyn eller på annat sätt påverkats av sitt medlemskap i föreningen är, enligt Regeringsrättens mening, redan den omständigheten att han typiskt sett skulle kunna befaras ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga ägnad att rubba förtroendet för hans opartiskhet. Det är därför olämpligt att mäklaren förmedlar bostadsrätter i en bostadsrättsförening där han själv är medlem. En sådan förmedling får således anses strida mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen kan inte anses som ringa.

Fastighetsmäklarnämndens beslut att meddela AA en varning ska därför fastställas.

Regeringsrätten har ingen laglig möjlighet att i mål av detta slag bevilja ersättning för rättegångskostnader av statliga medel eller ålägga någon av parterna att ersätta motpartens rättegångskostnader. Yrkandet om ersättning för rättegångskostnader ska därför avvisas.

### **REGERINGSRÄTTENS AVGÖRANDE**

Regeringsrätten avvisar yrkandet om ersättning för rättegångskostnader.

Med bifall till överklagandet upphäver Regeringsrätten kammarrättens och länsrättens domar och fastställer Fastighetsmäklarnämndens beslut att meddela AA en varning.

Kjerstin Nordborg

Lennart Hamberg

Annika Brickman

Margit Knutsson

Henrik Jermsten

Charlotte Mattsson  
Föredragande regeringsrätts-  
sekreterare