

# God fastighetsmäklarsed

## En rättsfallsstudie

Joakim Karlbom

Kandidatuppsats i handelsrätt

HARH10

VT 14



**LUNDS UNIVERSITET**  
Ekonomihögskolan



# Innehållsförteckning

<b>Förkortningar</b> .....	<b>9</b>
<b>1. Inledning</b> .....	<b>11</b>
1.1 Bakgrund.....	11
1.2 Syfte och frågeställningar .....	12
1.3 Metod och material .....	12
1.4 Avgränsningar.....	15
1.5 Disposition .....	15
<b>2. Reglering av fastighetsmäklare</b> .....	<b>17</b>
2.1 Inledning .....	17
2.2 Ett reglerat yrke.....	17
2.2.1 Tillsyn.....	17
2.2.2 Lagstiftning.....	18
2.3 God fastighetsmäklarsed, omsorgsplikt och opartiskhet.....	19
2.3.1 Bakgrund till begreppen.....	19
2.3.2 Begreppen i förarbetena.....	20
2.4 Sammanfattning .....	22
<b>3. Bakgrund till rättsfallen</b> .....	<b>25</b>
3.1 Inledning .....	25
3.2 Regeringsrätten dom mål nr 2193-06.....	25
3.3 Regeringsrätten dom mål nr 4574-03.....	26
3.4 Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000 .....	27
3.5 Sammanfattning .....	28
<b>4. Rättsfallsstudie</b> .....	<b>29</b>

4.1	Inledning .....	29
4.2	Rättsregler .....	29
4.2.1	Att identifiera en rättsregel .....	29
4.2.2	Egna intressen i en förmedling .....	29
4.2.3	Personligt ansvar för sitt handlande .....	31
4.3	Rättsprinciper .....	32
4.3.1	Att fastslå en rättsprincip .....	32
4.3.2	Egna intressen i en förmedling .....	32
4.3.3	Personligt ansvar för sitt handlande .....	33
4.4	Rättsreglernas räckvidd .....	34
4.4.1	Att bestämma en rättsregels räckvidd .....	34
4.4.2	Egna intressen i en förmedling .....	35
4.4.3	Personligt ansvar för sitt handlande .....	37
4.5	Prejudikatvärdet av HFD:s avgöranden .....	40
4.5.1	Att bestämma prejudikatvärdet .....	40
4.5.2	Regeringsrätten dom mål nr 2193-06 .....	40
4.5.3	Regeringsrätten dom mål nr 4574-03 .....	41
4.5.4	Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000 .....	41
<b>5.</b>	<b>Sammanfattning och slutsatser .....</b>	<b>43</b>
	<b>Käll- och litteraturförteckning .....</b>	<b>45</b>
	<b>Rättsfallsförteckning .....</b>	<b>47</b>

# Summary

Most sales of private homes in Sweden are mediated by a real estate broker. “God fastighetsmäklarsed” (free translation: good practice for real estate brokers) is a central concept in the regulation of real estate brokers. The opinion of the legislator is that the concept of “god fastighetsmäklarsed” in large part should be determined by court practice. Among the different courts, the court rulings by the Supreme Administrative Court has the most significance. The purpose of this essay is therefore to study and analyse the Supreme Administrative Court’s interpretation of the term “god fastighetsmäklarsed”.

Three court rulings are analysed in the essay. According to “Regeringsrättens dom mål nr” (Supreme Administrative Court ruling number) 2193-06 it is inconsistent with “god fastighetsmäklarsed” to mediate an apartment in the same tenant-owners’ society in which the real estate broker himself is a member. According to “Regeringsrättens dom mål nr” 4574-03 it is also inconsistent with “god fastighetsmäklarsed” to mediate an apartment in a tenant-owners’ society whose economical administration is handled by a company in which the real estate broker has a significant influence. Finally, according to “Regeringsrättens dom mål nr” 6110-2000 it is also inconsistent with “god fastighetsmäklarsed” to notify the seller that he or she might be reported to the police in order to scare the seller from reporting the real estate broker to ”Fastighetsmäklarinspektionen” (free translation: The Real Estate Broker Inspection Agency)

The essay determines which legal rules the Supreme Administrative Court has created in the three stated court rulings, which principles of law the legal rules are based on, the scope of the legal rules and the precedent value of the court rulings. These findings are presented under two themes; a real estate broker’s own interests in a mediation and a real estate broker’s personal responsibility for his own actions.



# Sammanfattning

De flesta bostadsöverlåtelserna i Sverige förmedlas av en fastighetsmäklare. Ett centralt begrepp i regleringen av fastighetsmäklare är god fastighetsmäklarsed. Lagstiftaren har ansett att innebörden av god fastighetsmäklarsed inte lämpligen bör låsas fast genom lagstiftning utan att begreppets innebörd istället bör bestämmas av bland annat praxis. Störst påverkan på begreppets innebörd har avgöranden från Högsta förvaltningsdomstolen. Syftet med uppsatsen är därför att utreda och analysera Högsta förvaltningsdomstolens tolkning av begreppet god fastighetsmäklarsed.

Tre rättsfall analyseras i uppsatsen. I Regeringsrättens dom mål nr 2193-06 hade en fastighetsmäklare förmedlat en bostadsrätt i samma bostadsrättsförening som mäklaren själv var medlem i vilket ansågs strida mot god fastighetsmäklarsed. I Regeringsrättens dom mål nr 4574-03 hade en fastighetsmäklare förmedlat en bostadsrätt i en bostadsrättsförening vars ekonomiska förvaltning sköttes av ett bolag som mäklaren hade väsentligt inflytande över, vilket också ansågs strida mot god fastighetsmäklarsed. I Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000 hade en fastighetsmäklare meddelat säljarna i en förmedling att en polisanmälan övervägdes att göras mot dem. Detta gjordes i syfte att avskräcka säljarna från att anmäla mäklaren till Fastighetsmäklarinspektionen vilket ansågs strida mot god fastighetsmäklarsed.

Uppsatsen ger svar på vilka rättsregler som Högsta förvaltningsdomstolen har skapat i de ovan nämnda avgörandena, vilka rättsprinciper som ligger bakom rättsreglerna, vilken räckvidd rättsreglerna har samt vilket prejudikatvärde de analyserade avgörandena har. Resultatet av studien presenteras under två teman, dels fastighetsmäklares egna intressen i en förmedling och dels fastighetsmäklares personliga ansvar för sitt handlande.





# Förkortningar

FMF	Fastighetsmäklarförordningen (SFS 2011:668)
FMI	Fastighetsmäklarinspektionen
FML	Fastighetsmäklarlagen (SFS 2011:666)
FMN	Fastighetsmäklarnämnden (numera Fastighetsmäklarinspektionen)
HFD	Högsta förvaltningsdomstolen
KAMFS	Kammarkollegiets författningssamling
Prop.	Proposition
SFS	Svensk författningssamling
SOU	Statens offentliga utredningar



# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Bostadsmarknaden påverkar offentlig ekonomi och många människors privata ekonomi i stor utsträckning. Händelser och trender på bostadsmarknaden är därför återkommande ämnen i media och samhällsdebatten. En trend som har blivit allt tydligare på bostadsmarknaden är att fastighetsmäklare anlitas när en bostad ska säljas. År 2001 anlidades en fastighetsmäklare vid 77 procent av de fastighetsöverlåtelser som genomfördes. År 2013 hade den siffran ökat till 91 procent.<sup>1</sup> Som en följd av bland annat detta är även fastighetsmäklare och fastighetsmäklaryrket återkommande ämnen i media och samhällsdebatten.

Fastighetsmäklaryrket är i många avseenden komplext och en bostadsöverlåtelse påverkar i regel säljarens och köparens ekonomi lång tid efter överlåtelsen. Det är därför viktigt att säljare och köpare kan lita på att förmedling via en fastighetsmäklare går korrekt till. Av den anledningen finns det ett antal lagar och föreskrifter som rör fastighetsmäklare varav den viktigaste i fastighetsmäklarfrågor är fastighetsmäklarlagen (SFS 2011:666, FML). Enligt 8 § FML ska en fastighetsmäklare i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. God fastighetsmäklarsed är fastighetsmäklaryrkets mest centrala begrepp och kan beskrivas som en övergripande handlingsnorm för hur ett mäklaruppdrag ska utföras.<sup>2</sup>

Uttalanden från fastighetsmäklarorganisationer, åsikter i mäklarkåren, avgöranden från Fastighetsmäklarinspektionens (FMI) disciplinnämnd och avgöranden från de allmänna förvaltningsdomstolarna påverkar hur god fastighetsmäklarsed förstås och praktiseras. Innebörden av god fastighetsmäklarsed kan således förändras snabbt. I egenskap av prejudikat har avgöranden från Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) större betydelse för hur god fastighetsmäklarsed ska tolkas och förstås än

---

<sup>1</sup> Mäklarsamfundet. Fastighetsmäklare Fakta och nyckeltal 2014.

<sup>2</sup> Prop. 1994/95:14 Ny fastighetsmäklarlag s. 40

övriga avgöranden. I uppsatsen behandlas därför avgöranden från HFD som rör god fastighetsmäklarsed.

## 1.2 Syfte och frågeställningar

God fastighetsmäklarsed är i högsta grad avgörande för hur en fastighetsmäklare ska agera. Av den anledningen är det viktigt för fastighetsmäklare och de som ska sälja eller köpa en bostad via en fastighetsmäklare, att förstå innebörden av god fastighetsmäklarsed. Syftet med uppsatsen är därför att utreda och analysera HFD:s tolkning av begreppet god fastighetsmäklarsed. För att uppnå uppsatsens syfte ska följande frågeställningar besvaras.

- Hur har HFD tolkat begreppet god fastighetsmäklarsed när det gäller fastighetsmäklares ansvar för egna intressen och fastighetsmäklares ansvar gentemot säljare och köpare?
- Vilka rättsprinciper ligger bakom HFD:s rättsregler?
- Vilken räckvidd har HFD:s rättsregler?
- Vilket prejudikatvärde har HFD:s avgöranden?

## 1.3 Metod och material

I uppsatsen ska HFD:s tolkningar av begreppet god fastighetsmäklarsed utredas och analyseras. Uppsatsen har därför en rättslig utgångspunkt och är avsedd att vara ett bidrag till rättsvetenskapen. Rättsvetenskapliga arbeten kan huvudsakligen använda sig av tre metodiska tillvägagångssätt. Rättskälleläran är den snävaste metoden, juridisk metod är vidare och rättsvetenskaplig metod är den vidaste metoden.<sup>3</sup> I rättsvetenskaplig metod är argumentation en central del.<sup>4</sup> Uppsatsen består till stor del av argumentation och är således skriven utifrån rättsvetenskaplig metod.

De rättsfall som studeras i uppsatsen är Regeringsrättens dom mål nr 2193-06, Regeringsrättens dom mål nr 4574-03 och Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000. Rättsfallen analyseras utifrån domarnas ursprungliga lydelse och inte efter de har refererats i Regeringsrättens årsbok. Med undantag av Regeringsrättens dom mål

---

<sup>3</sup> Sandgren, Claes. *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare Ämne, material, metod och argumentation*. Stockholm: Norstedts juridik AB, 2006. s. 36

<sup>4</sup> Ibid. s. 39

nr 1298-07 är ovanstående rättsfall de som ryms inom uppsatsens syfte och som inte faller bort på grund av uppsatsens avgränsningar. Anledningen till att Regeringsrättens dom mål nr 1298-07 inte tas med i uppsatsen är att den är närmast identiskt med Regeringsrättens dom mål nr 2193-06. Med undantag av namnen på fastighetsmäklarna vars agerande prövas och ett stycke om rättegångskostnader är HFD:s domskäl ordagrant lika i båda rättsfallen.

En rättsfallsstudie utifrån tre rättsfall kan möjligen anses vara något snäv. Uppsatsens syfte har dock inte utökats till att innefatta även andra instansers tolkningar av begreppet god fastighetsmäklarsed av två anledningar. Dels har avgöranden från HFD i egenskap av prejudikat större betydelse för innebörden av god fastighetsmäklarsed än övriga avgöranden. Dels hade antalet avgöranden blivit mycket stort om syftet hade utökats till att innehålla även andra instansers tolkning av god fastighetsmäklarsed vilket hade resulterat i att avgörandena hade studerats översiktligare.

Den huvudsakliga utgångspunkten för rättsfallsstudien är Peter Westbergs artikel *Prejudikattolkningens ABC*. Westbergs modell för att tolka ett rättsfall består utav fyra steg. Det första steget är att identifiera rättsregeln, det andra steget är att fastslå vilken rättsprincip som rättsregeln ger uttryck för, det tredje steget är att bestämma rättsregelns räckvidd och det fjärde steget är att bedöma prejudikatvärdet.<sup>5</sup>

Det första steget, att identifiera rättsregeln, handlar förenklat om att skriva om domskälen till en rättsregel genom att kondensera domskälen till en om-så-sats.<sup>6</sup> Domskälen kan antingen vara så kallade nödvändiga domskäl eller så kallade överflödiga domskäl. De nödvändiga domskälen kan urskiljas genom att identifiera de problem som HFD har tagit sig an att lösa.<sup>7</sup> Det är de nödvändiga domskälen som lämpligen skrivs om till en rättsregel. Utöver domskälen kan det krävas att hänsyn

---

<sup>5</sup> Westberg Peter. "Prejudikattolkningens ABC" i *Normativa perspektiv Festskrift till Anna Christensen*. Lund: Juristförlaget i Lund, 2000. s. 585

<sup>6</sup> Ibid. s. 595

<sup>7</sup> Ibid. s. 599 f.f.

tas till andra förhållanden, exempelvis parternas yrkanden.<sup>8</sup> Bakgrunden till rättsfallen kommer därför att presenteras varefter rättsregler identifieras mot bakgrund av domskälen och till viss del andra förhållanden i respektive mål.

Det andra steget, att fastslå vilken rättsprincip som rättsregeln ger uttryck för, kan ge svar på varför HFD bildade just de identifierade rättsreglerna. Arbetet handlar om att vara så texttrogen som möjligt för att försöka läsa ut vilken bakomliggande princip HFD:s rättsregel ger uttryck för.<sup>9</sup> Rättsprincip ska i sammanhanget inte förstås som en bindande norm som måste tillämpas. Rättsprincip ska i detta sammanhang förstås som en sammanfattning av de värden som ligger till grund för den rättsregel som identifierats i föregående steg.<sup>10</sup>

Det tredje steget, att bestämma rättsregelns räckvidd, kan i sin tur göras i tre steg varav de två första bedöms som relevanta för uppsatsens syfte. Det första steget är att försöka fastslå innebörden av en rättsregels rekvisit. Denna tolkning görs med fördel mot de tolkningsdata som finns i prejudikatet. Det andra steget är att försöka fastslå huruvida rättsregelns räckvidd är större än vad rättsregelns ordalydelse ger intryck av.<sup>11</sup> Detta görs i uppsatsen genom att pröva rättsreglerna mot liknande situationer som prövats i andra instanser. Det tredje steget är att generalisera den princip som tycks ligga bakom rättsregeln.<sup>12</sup> Det tredje steget bedöms inte som relevant för att öka förståelsen kring god fastighetsmäklarsed hos fastighetsmäklare och säljare och köpare som i en bostadsaffär kommer i kontakt med en fastighetsmäklare.

Det fjärde och sista steget, att bedöma prejudikatvärdet, kan göras genom att pröva om prejudikatet har de fem kvalitéer som enligt Westberg kännetecknar det goda prejudikatet. Den första kvalitén är att prejudikatet ska vara begripligt. Det får därför inte vara oklart eller motsägelsefullt. Den andra kvalitén är att prejudikatet ska vara rationellt motiverat och grundat på övertygande argument. Den tredje kvalitén

---

<sup>8</sup> Bernitz Ulf m.fl. *Finna rätt Juristens källmaterial och arbetsmetoder*. 11 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik, 2010, s. 140

<sup>9</sup> Westberg, 2000, s. 609

<sup>10</sup> Ibid. s. 611

<sup>11</sup> Ibid. s. 612

<sup>12</sup> Ibid. s. 612 f.f.

är att prejudikatet ska vara praktikabelt och således kunna tillämpas i den utsträckning som förutsatts och inte skapa för många eller för svåra tillämpningsproblem. Den fjärde kvalitén är att prejudikatet ska ha ett betydande mått av generalitet och den femte kvalitén är att det ska vara väl anpassat efter rättssystemet i övrigt.<sup>13</sup>

Avslutningsvis ska vissa språkliga överväganden som har gjorts kommenteras. Ett ord som återkommer många gånger i uppsatsen är fastighetsmäklare. För att få ett bättre flyt i texten används på många ställen istället ordet mäklare. Ordet mäklare ska dock inte förstås annorlunda än ordet fastighetsmäklare. Detsamma gäller orden bostadsrättsförening och förening. När det i uppsatsen hänvisas till en domstol eller myndighet används uteslutande dess nuvarande namn. Det innebär att Länsrätten hänvisas till som Förvaltningsrätten, Regeringsrätten hänvisas till som HFD och Fastighetsmäklarnämnden (FMN) hänvisas till som FMI.

## **1.4 Avgränsningar**

Inom ramen för uppsatsen bedöms den senare utvecklingen av god fastighetsmäklarsed som mer relevant än den tidiga utvecklingen av god fastighetsmäklarsed. Innehållet i uppsatsen avgränsas därför till avgöranden efter år 2000.

## **1.5 Disposition**

Uppsatsen är indelad i fem kapitel. Det andra kapitlet ger en introduktion till regleringen av fastighetsmäklare. Kapitlet berör den tillsyn som fastighetsmäklare står under, den lagstiftning som fastighetsmäklare ska anpassa sig efter och begreppen god fastighetsmäklarsed, omsorgsplikt och opartiskhet. Därefter följer i det tredje kapitlet en genomgång av bakgrunden till de rättsfall som studeras i uppsatsen. I det fjärde kapitlet presenteras sedan den rättsfallsstudie som har gjorts. I det femte och sista kapitlet sammanfattas rättsfallsstudien och slutsatserna från rättsfallsstudien presenteras.

---

<sup>13</sup> Westberg, 2000, s. 614





## 2. Reglering av fastighetsmäklare

### 2.1 Inledning

I detta kapitel förklaras den tillsyn fastighetsmäklare står under. I samband med det ges en kort introduktion till den reglering som fastighetsmäklare ska rätta sig efter i form av lagstiftning och föreskrifter. Av regleringen framgår det mest centrala begreppet som en fastighetsmäklare måste anpassa sig efter, det vill säga god fastighetsmäklarsed. Innebörden av god fastighetsmäklarsed förklaras utifrån fastighetsmäklarlagarnas förarbeten. Tillsammans med god fastighetsmäklarsed ska även två närliggande begrepp, fastighetsmäklares omsorgsplikt och fastighetsmäklares opartiskhet, förklaras översiktligt.

### 2.2 Ett reglerat yrke

#### 2.2.1 Tillsyn

Det brukar sägas att fastighetsmäklare står i centrum för människors livs största affär. I och med köpet av ett boende tvingas många skuldsätta sig med stora belopp vilket i regel påverkar personens ekonomi lång tid efter köpet. Det anses därför ligga i allmänhetens intresse att personer som har för avsikt att arbeta som fastighetsmäklare är lämpliga utifrån vissa bestämda kriterier och att det finns en tillsyn över de personer som arbetar som fastighetsmäklare. Ansvar för denna tillsyn har placerats hos FMI. FMI hette tidigare Fastighetsmäklarnämnden (FMN). Namnbytet gjordes i syfte att tydliggöra myndighetens uppgift att utöva tillsyn över fastighetsmäklare.<sup>14</sup>

Enligt 5 § FML ska samtliga fastighetsmäklare vara registrerad hos FMI. Undantag görs dock för advokater och fastighetsmäklare som endast ägnar sig åt förmedling av hyresrätter. För att kunna registreras hos FMI krävs det att personen uppfyller kraven i 6 §. Personen får inte vara underårig, försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken (SFS 1949:381).

---

<sup>14</sup> Fastighetsmäklarinspektionen. Fastighetsmäklarinspektionen blir tydligare - pressmeddelande 120801

Enligt 6 § krävs även att personen har en försäkring för skadeståndsansvar, har tillfredställande utbildning, har för avsikt att vara verksam som fastighetsmäklare samt är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Enligt 28 § FML ska FMI utöva tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade enligt 5 §. Tillsynen av fastighetsmäklare sker genom granskning av enskilda mäklares arbete. Cirka 80 procent av tillsynsärenden inleds efter att någon har anmält en fastighetsmäklare till FMI.<sup>15</sup> FMI kan även på eget initiativ inleda ett tillsynsärende, exempelvis efter att en mäklare synts i media eller varit part i en tvist i domstol.<sup>16</sup> I det fall FMI bedömer att ett tillsynsärende kan leda till att fastighetsmäklaren kan komma att drabbas av disciplinära åtgärder, prövas ärendet i FMI:s disciplinnämnd. De disciplinära åtgärder som FMI får meddela är enligt 29 § återkallande av registreringen, varning eller erinran. FMI:s beslut får överklagas till de allmänna förvaltningsdomstolarna enligt 30 §.

Prövas en tvist i de allmänna förvaltningsdomstolarna blir ena parten i tvisten fastighetsmäklaren som meddelats disciplinär åtgärd av FMI, och den andra parten FMI. Den förlorande parten i Förvaltningsrätten kan överklaga till Kammarrätten. Meddelas prövningstillstånd för Kammarrätten kan sedan den förlorande parten i Kammarrätten överklaga till HFD.

### **2.2.2 Lagstiftning**

Fastighetsmäklaryrket är i många avseenden reglerat. Fastighetsmäklares främsta rättskälla är FML. FML kompletteras med fastighetsmäklarförordningen (SFS 2011:668, FMF) som bland annat reglerar registreringen av fastighetsmäklare, registreringsavgifter, vilken utbildning som krävs för att arbeta som fastighetsmäklare med mera. Även marknadsföringslagen (SFS 2008:486), diskrimineringslagen (SFS 2008:567) och lagen (SFS 2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism reglerar olika delar av en fastighetsmäklares yrkesutövning.

Fastighetsmäklare måste även ta hänsyn till FMI:s föreskrifter. I dagsläget finns totalt fyra föreskrifter från FMI. Dessa är Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:5) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism,

---

<sup>15</sup> Fastighetsmäklarinspektionen. Hur vi granskar mäklare

<sup>16</sup> Ibid.

Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:4) om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare, Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:3) om registrering som fastighetsmäklare och Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:2) om den årliga avgiften.

## **2.3 God fastighetsmäklarsed, omsorgsplikt och opartiskhet**

### **2.3.1 Bakgrund till begreppen**

God fastighetsmäklarsed är det mest centrala begreppet som en fastighetsmäklare måste beakta. Att fastighetsmäklare ska iaktta god fastighetsmäklarsed har framgått av samtliga fastighetsmäklarlagar. Kravet på att följa god fastighetsmäklarsed framgick ursprungligen av 9 § lagen (SFS 1984:81) om fastighetsmäklare. Därefter framgick det av 12 § fastighetsmäklarlagen (SFS 1995:400). Idag framgår kravet på att följa god fastighetsmäklarsed av 8 § FML som har följande lydelse:

”8 § Fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren ska ta till vara på både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.”

Begreppet omsorgsfullt ger uttryck för fastighetsmäklares omsorgsplikt. Att mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intressen ger uttryck för fastighetsmäklares roll som neutral och opartiskhet mellanman

De olika fastighetsmäklarlagarnas förarbeten framhåller att god fastighetsmäklarsed inte lämpligen bör låsas fast genom lagstiftning utan att innehållet istället bör bestämmas av bland annat mäklarorganisationernas rekommendationer, utvecklingen i branschen och praxis.<sup>17</sup> Det är med andra ord svårt att ur FML utläsa vad god fastighetsmäklarsed innebär. Förarbetena behandlar dock god fastighetsmäklarsed i relativt stor utsträckning och ger en bra bild av hur begreppet har utvecklats. Följande framställning av begreppet sker därför utifrån de olika fastighetsmäklarlagarnas förarbeten. Omsorgsplikten och opartiskheten är svåra att inte beröra vid

---

<sup>17</sup> SOU 1981:102 Fastighetsförmedlingslag. s. 202, Prop. 1983/84:16 om fastighetsmäklare. s. 36 f.f., Prop. 1994/95:14 Ny fastighetsmäklarlag s. 40, Prop. 2010/11:15 Ny fastighetsmäklarlag s. 27

en introduktion till god fastighetsmäklarsed då begreppen ofta diskuteras tillsammans i förarbetena. Därför förklaras även omsorgsplikten och opartiskheten. Avsikten med följande framställning är inte att förklara vad som är tillåtet respektive inte tillåtet enligt god fastighetsmäklarsed, omsorgsplikten och opartiskheten. Avsikten är att i allmänna ordalag översiktligt förklara begreppen och hur de förhåller sig till varandra.

### **2.3.2 Begreppen i förarbetena**

Det första relevanta förarbetet för förståelsen av god fastighetsmäklarsed, omsorgsplikten och opartiskheten är småhusköpkommitténs betänkande SOU 1981:102. När utredningen gjordes fanns det ingen lagstiftning som angav vilka skyldigheter en fastighetsmäklare har. Småhusköpkommittén menade dock att en sådan lag behövdes.<sup>18</sup> Olika mäklarorganisationer och mäklarföretag hade dock utarbetat egna åtgärdslistor för vad som åligger en fastighetsmäklare. Småhusköpkommittén ansåg att dessa åtgärdslistor fick anses vara ett uttryck för god fastighetsmäklarsed bland seriösa fastighetsmäklare.<sup>19</sup> I och med avsaknaden av lagstiftning fanns det emellertid inga lagstadgade krav på vad en åtgärdslista skulle innehålla eller krav på att över huvud taget följa någon sorts åtgärdslista.

Mot bakgrund av avsaknaden av reglering menade småhusköpkommittén att det istället ”Som en allmän regel bör gälla att mäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och därvid iaktta god fastighetsmäklarsed (omsorgsplikt)”.<sup>20</sup> Småhusköpkommitténs formulering ger intryck av att de menar att innebörden av god fastighetsmäklarsed och omsorgsplikten är näst intill densamma.

Med omsorgsplikten menade småhusköpkommittén också att en fastighetsmäklare förväntas visa den omsorg som en mäklare i allmänhet skulle ha visat vid ett normalt förmedlingsuppdrag. Ifall uppdraget avviker från vad som kan anses normalt ska även omfattningen av omsorgsplikten vara en annan. Omsorgsplikten bör också innefatta ett krav på tillbörlig skyndsamhet.<sup>21</sup> Vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag bör mäklaren i övrigt kunna vägledas av god fastighetsmäklarsed. Som berörts

---

<sup>18</sup> SOU 1981:102 Fastighetsförmedlingslag. s. 13

<sup>19</sup> Ibid. s. 96

<sup>20</sup> Ibid. s. 200

<sup>21</sup> Ibid. s. 200 f.f.

ovan menade småhusköpkommittén att det ligger i begreppets natur att god fastighetsmäklarsed utvecklas över tiden och att det var olämpligt att låsa fast fastighetsmäklarseden vid en viss tidpunkt genom lagstiftning.<sup>22</sup>

Prop. 1983/84:16 hade överlag samma syn på god fastighetsmäklarsed och omsorgsplikten som SOU 1981:102 men med vissa tillägg. Gällande god fastighetsmäklarsed konstaterades att begreppet förutom närheten till omsorgsplikten ligger nära ytterligare en viktig princip, nämligen fastighetsmäklares ställning som opartisk mellanman.<sup>23</sup> Enligt prop. 1983/84:16 är det dock inte realistiskt att kräva att en fastighetsmäklare är helt neutral och opartisk. Istället menades att fastighetsmäklarens roll i förhållande till säljare och köpare bör bedömas mot bakgrund av god fastighetsmäklarsed.<sup>24</sup> I övrigt följer resonemangen i prop. 1983/84:16 samma resonemang som i SOU 1981:102.

I prop. 1994/95:14 diskuterades återigen opartiskheten och dess förhållande till god fastighetsmäklarsed. Till skillnad från prop. 1983/84:16 framhölls opartiskheten tydligare. I prop. 1994/95:14 angavs också att en fastighetsmäklare i allt ska iaktta god fastighetsmäklarsed.<sup>25</sup> Att fastighetsmäklare *i allt* ska iaktta god fastighetsmäklarsed var avsett att framhålla att mäklarens skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed inte var begränsad till enskilda förmedlingsuppdrag utan att skyldigheten ansågs gälla även i andra sammanhang där en mäklare uppträder i sin yrkesroll.<sup>26</sup> God fastighetsmäklarsed kan med andra ord beskrivas som den övergripande handlingsnorm som en fastighetsmäklare ska handla efter.<sup>27</sup>

Enligt 8 § FML ska fastighetsmäklare inom ramen för god fastighetsmäklarsed särskilt ska beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Detta är en nyhet i FML och således diskuteras denna aspekt av god fastighetsmäklarsed först i prop. 2010/11:15. Det ansågs finnas ett värde i att klargöra att rörande affärsmässiga överväganden står fastighetsmäklaren närmast sin uppdragsgivare. Lagstiftaren me-

---

<sup>22</sup> SOU 1981:102 Fastighetsförmedlingslag. s. 201

<sup>23</sup> Prop. 1983/84:16 om fastighetsmäklare. s. 12 f.f.

<sup>24</sup> Ibid. s. 13

<sup>25</sup> Prop. 1994/95:14 Ny fastighetsmäklarlag s. 42

<sup>26</sup> Ibid. s. 76

<sup>27</sup> Ibid. s. 40

nades dock att det mindre kommersiella uttrycket ekonomiska intressen borde användas.<sup>28</sup> Genom att använda ordet beakta menades att det ska framgå att tillvaratagandet av uppdragsgivarens ekonomiska intressen inte får strida mot skyldigheten att tillvarata både säljarens och köparens intressen.<sup>29</sup>

Inför införandet av FML föreslogs att ytterligare förbudsregler skulle introduceras, exempelvis mot förmedling i den bostadsrättsförening som mäklaren själv är medlem i och mot förmedling där en av parterna är nära vän till mäklaren eller har haft ekonomiskt samröre med mäklaren. I prop. 2010/11:15 ansågs dock att uttryckliga förbudsregler skulle kunna få den önskade effekten att sådant som redan är otillåtet enligt god fastighetsmäklarsed, omsorgsplikten och opartiskheten skulle kunna tolkas som tillåtet.<sup>30</sup> Det efterfrågades också från olika mäklarorganisationer att förhandsbesked skulle kunna lämnas till fastighetsmäklare om huruvida ett visst handlande var förenligt med god fastighetsmäklarsed. På grund av problemen med att fastslå räckvidden av ett sådant förhandsbesked ansågs det inte motiverat att införa ett sådant system.<sup>31</sup>

## 2.4 Sammanfattning

Fastighetsmäklaryrket är i många avseenden reglerat. Förutom FML ska en fastighetsmäklare i olika sammanhang anpassa sig efter FMF, annan tillämplig lagstiftning och FMI:s föreskrifter. Ett viktigt led i kontrollen av att fastighetsmäklare följer de regler som finns är FMI. Uppmärksammas FMI på att en fastighetsmäklare eventuellt inte lever upp till de krav som ställs kan de inleda ett tillsynsärende som kan leda till disciplinära åtgärder mot mäklaren i form av erinran, varning eller avregistrering. En disciplinär åtgärd från FMI kan överklagas till de allmänna förvaltningsdomstolarna.

Av 8 § FML följer att fastighetsmäklare i allt ska iaktta god fastighetsmäklarsed. Av samma paragraf framgår också den närliggande omsorgsplikten och den närliggande opartiskheten. God fastighetsmäklarsed kan sägas vara den övergripande

---

<sup>28</sup> Prop. 2010/11:15 Ny fastighetsmäklarlag s. 24

<sup>29</sup> Ibid. s. 49

<sup>30</sup> Ibid. s. 25

<sup>31</sup> Ibid. s. 27

handlingsnorm som en fastighetsmäklare ska handla efter. Omsorgsplikten diskuteras framförallt i de första förarbetena och ska enligt SOU 1981:102 förstås som att en fastighetsmäklare förväntas visa den omsorg som en fastighetsmäklare i allmänhet skulle ha visat vid ett normalt förmedlingsuppdrag. Vikten som lagts vid opartiskheten har varit stor i flesta av förarbetena men framförallt i de senare och med kulmen i prop. 2010/11:15. Fastighetsmäklarens opartiskhet ses idag som en grundförutsättning för att leva upp till de krav som ställs enligt god fastighetsmäklarsed.





## 3. Bakgrund till rättsfallen

### 3.1 Inledning

8 § FML innehåller begreppet god fastighetsmäklarsed. I förarbetena till samtliga fastighetsmäklarlagar har lagstiftaren lämnat till bland annat domstolsväsendet att avgöra innebörden av god fastighetsmäklarsed. Tre rättsfall där HFD har tolkat begreppet faller inom uppsatsens ramar. Presentationen av dessa rättsfall sker genom en kortfattad beskrivning av resonemangen i FMI:s disciplinnämnd, Förvaltningsrätten, Kammarrätten och slutligen HFD.

### 3.2 Regeringsrätten dom mål nr 2193-06

Fastighetsmäklaren Lars Henning (L.H.) hade meddelats varning av FMI. Skälet till att han meddelats varning var att han hade förmedlat en bostadsrätt i samma bostadsrättsförening som han själv var medlem i. FMI ansåg att en fastighetsmäklare som förmedlar en bostadsrätt i samma bostadsrättsförening som mäklaren själv är medlem i riskerar att påverkas av ovidkommande hänsyn och därigenom frångå sin ställning som opartisk mellanman vilket i sin tur skulle innebära att förtroendet för honom som mäklare är rubbat.

L.H. friades i både Förvaltningsrätten och Kammarrätten med motiveringen att bedömningen om L.H:s agerande brutit mot god fastighetsmäklarsed skulle göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Varken Förvaltningsrätten eller Kammarrätten ansåg att L.H:s agerande utifrån omständigheterna i fallet var varningsgrundande. Av FMI:s överklagande till HFD framgår att de anser att ett sådant beaktande av omständigheterna i det enskilda fallet strider mot uttalanden i förarbeten och saknar grund.

Likt Förvaltningsrätten och Kammarrätten ansåg HFD att det i det aktuella fallet inte fanns något som tydde på att L.H. skulle ha låtit sig påverkas av ovidkommande hänsyn eller på annat sätt låtit sig påverkats av sitt medlemskap i föreningen. Enligt HFD innebär medlemskap i en bostadsrättsförening dock att medlemmen har ekonomiska intressen i föreningen. Redan den omständigheten att han typiskt sett

skulle kunna befaras ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga är därför ägnat att rubba förtroendet för hans opartiskhet. Det ansågs av HFD därför strida mot god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare förmedlar en bostadsrätt i samma bostadsrättsförening som han själv är medlem i och FMI:s varning fastställdes av HFD.

### **3.3 Regeringsrätten dom mål nr 4574-03**

Fastighetsmäklaren Yvonne Peters Mårtenson (Y.P.M) hade meddelats varning av FMI. Skälet till att hon meddelades varning var att hon förmedlat en bostadsrätt i en bostadsrättsförening vars ekonomiska förvaltning sköttes av ett bolag där hon själv var hälftenägare, styrelsesuppleant och firmatecknare. Därtill ägde bolaget som skötte förvaltningen för bostadsrättsföreningen det bolag som Y.P.M. var anställd i som fastighetsmäklare. På grund av detta menade FMI att förtroendet för hennes opartiskhet kunde ifrågasättas.

Förvaltningsrätten fastställde FMI:s varning med motiveringen att en fastighetsmäklare inte får ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för mäklarens opartiskhet och att förbudet mot detta gäller oavsett om någon skada kan påvisas i det enskilda fallet. Förvaltningsrätten fann således att Y.P.M:s opartiskhet kunde ifrågasättas. Kammarrätten accepterade Förvaltningsrättens domskäl och fastställde FMI:s varning. Av Y.P.M:s överklagande till HFD framgår bland annat att hon anser att hon inte bedrivit den verksamhet som ansetts förtroenderubbande då det var hennes make som drev förvaltningsverksamheten.

HFD ansåg att intressen i en verksamhet som består av förvaltning av bostadsrättsföreningar i regel inte bör betraktas som förtroenderubbande för en fastighetsmäklare. Den som har i uppdrag att utföra förvaltningen av en bostadsrättsförening får dock ekonomiska intressen i den bostadsrättsföreningen. Om en fastighetsmäklare förmedlar en bostadsrätt i en bostadsrättsförening där mäklaren har ett sådant uppdrag finns det enligt HFD därför en risk att mäklaren tillvaratar andra intressen än säljarens och köparens och då frånträder sin opartiska ställning. I det aktuella fallet var det Y.P.M:s make som utförde förvaltningsuppdraget men HFD menade att bedömningen inte bör bli en annan för den som indirekt svarar för förvaltningen vilket de menade att Y.P.M. gjorde. HFD fann därför att Y.P.M. brutit mot god fastighetsmäklarsed och FMI:s varning fastställdes. Ett regeringsråd var skiljaktigt beträffande motivering men drog samma slutsats som övriga regeringsråd.

### 3.4 Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000

Fastighetsmäklaren Anne Grönvall (A.G.) hade meddelats varning av FMI. Säljarna i det aktuella fallet hade hotat att anmäla A.G. till FMI på grund av fel som de ansåg att A.G. hade begått under förmedlingsprocessen om hon inte gick med på att återbetala halva provisionen. Anledningen till att hon meddelades varning var att hon på uppmaning av sin förbundsjurist meddelat säljarna att förbundsjuristen övervägde att polisanmäla säljarna för otillbörligt hot. FMI menade att använda hot om polisanmälan i syfte att avskräcka från att anmäla till den tillsynsmyndighet som ska granska fastighetsmäklare inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed. De fel säljarna påpekade ansågs dock inte vara varningsgrundande.

Förvaltningsrätten fann att A.G. inte hade någon anledning att ifrågasätta förbundsjuristens uppmaning att vidarebefordra till säljarna att han övervägde att polisanmäla säljarna. Förvaltningsrätten upphävde därför FMI:s varning. Kammarrätten ansåg att A.G:s meddelande till säljarna att förbundsjuristen övervägde att göra en polisanmälan uppenbarligen skett i syfte att få säljarna att avstå från att anmäla mäklaren till FMI. Kammarrätten ansåg att det stred mot god fastighetsmäklarsed och fastställde därför FMI:s varning. Av A.G:s överklagande till HFD framgår att hon mot bakgrund av händelserna ansåg sig ha följt ett felaktigt råd. Hon hade dock särskilda skäl att lita på de råd hennes förbundsjurist givit henne och hon menade därför att Kammarrätten inte skulle ha fastställt varningen och på sin höjd ansett att förseelsen var ringa.

HFD ansåg att det inom god fastighetsmäklarsed får anses ingå att en fastighetsmäklare ska sköta kontakten med säljare och eventuella köpare på ett korrekt sätt. De menade vidare att det får anses strida mot god fastighetsmäklarsed att meddela säljarna att en polisanmälan övervägs i syfte att avskräcka dem från att anmäla till FMI. A.G:s meddelande till säljarna måste enligt HFD:s mening ha uppfattats av säljarna som ett försök att göra just detta. Slutligen menade de att en fastighetsmäklare själv måste avgöra huruvida ett visst handlande är försvarbart och om eventuella råd har varit välgrundade. HFD fann dock att förseelsen var ringa på grund av att A.G. kunnat anta att den som givit rådet haft särskild erfarenhet och kunskap och FMI:s varning upphävdes därmed. Två regeringsråd var skiljaktiga och menade att varningen skulle ha fastställts. De var överens med resterande regeringsråd i allt

förutom att omständigheterna kring rådgivningen var sådana att förseelsen fick anses ringa.

### **3.5 Sammanfattning**

Kapitlet har presenterat tre rättsfall. I Regeringsrättens dom mål 2193-06 hade en fastighetsmäklare förmedlat en bostadsrätt i samma bostadsrättsförening som han själv var medlem i vilket ansågs strida mot god fastighetsmäklarsed och FMI:s varning fastställdes därför. I Regeringsrättens dom mål nr 4574-03 hade en fastighetsmäklare förmedlat en bostadsrätt i en bostadsrättsförening vars ekonomiska förvaltning sköttes av ett bolag som mäklaren hade väsentligt inflytande över. Även detta ansågs strida mot god fastighetsmäklarsed och FMI:s varning fastställdes därför. I Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000 hade en fastighetsmäklare meddelat säljarna i en förmedling att mäklarens förbundsjurist övervägde att polisanmäla säljarna för otillbörligt hot. HFD ansåg att detta gjordes i syfte att avhålla säljarna från att anmäla fastighetsmäklaren till FMI vilket inte ansågs förenligt med god fastighetsmäklarsed. På grund av omständigheterna i fallet bedömdes förseelsen som ringa och HFD upphävde FMI:s varning.

## 4. Rättsfallsstudie

### 4.1 Inledning

I detta kapitel presenteras i fyra avsnitt den rättsfallsstudie som har gjorts. Det första avsnittet presenterar de rättsregler som kan utläsas från HFD:s tolkningar av begreppet god fastighetsmäklarsed. Det andra avsnittet diskuterar vilka rättsprinciper ligger bakom HFD:s rättsregler. I det tredje avsnittet diskuteras vilken räckvidd HFD:s rättsregler har och i det fjärde avsnittet diskuteras vilket prejudikatvärde HFD:s avgöranden har. Kapitlet är uppbyggt kring två teman, fastighetsmäklares egna intressen i en förmedling och fastighetsmäklares personliga ansvar för sitt handlande.

### 4.2 Rättsregler

#### 4.2.1 Att identifiera en rättsregel

Hur HFD har tolkat begreppet god fastighetsmäklarsed ges svar på genom att identifiera de rättsregler som HFD har skapat. För att identifiera rättsregeln i ett prejudikat måste först de problem som HFD har tagit sig an att lösa identifieras. Genom att identifiera dessa problem kan de domskäl som Westberg beskriver som överflödiga skiljas från de nödvändiga domskälen.<sup>32</sup> De nödvändiga domskälen ska i möjligaste mån skrivas om till en rättsregel genom att kondenseras till en om-så-sats.<sup>33</sup>

#### 4.2.2 Egna intressen i en förmedling

Det problem HFD ställdes inför i Regeringsrätten dom mål nr 2193-06 var huruvida det är tillåtet för en fastighetsmäklare att förmedla en bostadsrätt i samma bostadsrättsförening som mäklaren själv är medlem i och huruvida det i bedömningen om detta är tillåtet ska tas hänsyn till ifall mäklaren de facto har låtit sig påverkas av egna intressen eller inte. En fastighetsmäklare som är medlem i en bostadsrättsförening har som konstaterats, i likhet med övriga medlemmar i föreningen, ett eget intresse i bostadsrättsföreningen. Därför har en fastighetsmäklare som är medlem i

---

<sup>32</sup> Westberg, 2000, s. 599 f.f.

<sup>33</sup> Ibid. s. 595

en bostadsrättsförening, också i likhet med övriga medlemmar i föreningen, ett intresse av vilka övriga medlemmar i föreningen är.

På grund av ovanstående är det inte i överensstämmelse med fastighetsmäklares ställning som opartisk mellanman och som en följd av det god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare förmedlar en bostadsrätt i samma bostadsrättsförening som mäklaren själv är medlem i. Detta på grund av att mäklaren har ett eget intresse i bostadsrättsföreningen och således får ett eget intresse i förmedlingen. Av Regeringsrättens dom mål nr 2193-06 framgår att detta gäller oavsett om fastighetsmäklaren i det enskilda fallet har påverkats av ovidkommande hänsyn eller på annat sätt låtit sig påverkats av sitt medlemskap i föreningen.

Problemet som HFD fick att lösa i Regeringsrättens dom mål nr 4574-03 var huruvida det är tillåtet för en fastighetsmäklare att ha intressen i en verksamhet som består av förvaltning av bostadsrättsföreningar och om det är tillåtet att det finns en koppling mellan en sådan verksamhet och ett av mäklarens förmedlingsuppdrag. Det kan av Regeringsrättens dom mål nr 4574-03 konstateras att en fastighetsmäklare med direkt eller indirekt inflytande i ett förvaltningsbolag får egna intressen i förvaltningsbolaget. Förvaltningsbolaget får i sin tur egna intressen i de bostadsrättsföreningar som dess uppdrag kommer ifrån. I nästa steg får därför mäklaren intressen i de bostadsrättsföreningar som förvaltningsbolaget får sina uppdrag ifrån.

Det är därför inte förenligt med fastighetsmäklares ställning som opartisk mellanman och därav god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare förmedlar en bostadsrätt i en bostadsrättsförening som förvaltas av det bolag som mäklaren har egna intressen i. Detta på grund av att mäklaren då har ett eget intresse i bostadsrättsföreningen och således får egna intresses i förmedlingen. Likt Regeringsrättens dom mål nr 2193-06 uppställs inga krav i Regeringsrättens dom mål nr 4574-03 på att det måste visas att fastighetsmäklaren i det enskilda fallet låtit sig påverkats av ovidkommande hänsyn.

Den rättsregel som kan utläsas från Regeringsrättens dom mål nr 2193-06 är densamma som kan utläsas från Regeringsrättens dom mål nr 4574-03.

*Om en fastighetsmäklare låter sig påverkas av egna intressen, alternativt försätter sig i en situation där han typiskt sett kan låta sig påverkas av egna intressen, så är det inte förenligt med god fastighetsmäklarsed.*

#### **4.2.3 Personligt ansvar för sitt handlande**

Samma metodiska tillvägagångssätt som för ovanstående tema används även för detta tema. Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000 skiljer sig dock från Regeringsrättens dom mål nr 2193-06 och Regeringsrättens dom mål nr 4574-03 i avseendet att HFD fick två problem att ta ställning till. Det första var huruvida det för en fastighetsmäklare är förenligt med god fastighetsmäklarsed att till säljarna i en förmedling meddela att en polisanmälan övervägs att göras mot dem i syfte att avhålla säljarna från att anmäla mäklaren till FMI. Det andra mer allmänna problemet var vilket ansvar en fastighetsmäklare har att avgöra riktigheten i de råd som mäklaren får.

Gällande frågan om polisanmälan menade HFD att fastighetsmäklare och företrädare för fastighetsmäklares branschorganisationer får göra en polisanmälan om de anser sig vara utsatta för ett otillbörligt handlande. Det HFD ville komma åt var att det inte ska vara tillåtet att använda hot om polisanmälan i syfte att få säljare till att avstå från att anmäla en fastighetsmäklare till FMI. Den första rättsregeln som kan utläsas ur Regeringsrättens mål nr 6110-2000 är därför följande.

*Om en fastighetsmäklare meddelar säljarna i en förmedling att en polisanmälan övervägs att göras mot dem i syfte att avskräcka dem från att anmäla fastighetsmäklaren till FMI så är det inte förenligt med god fastighetsmäklarsed.*

Det andra problemet som HFD fick ta ställning till är något mer komplicerat. HFD konstaterade att fastighetsmäklaren hade gjort precis det som HFD menade fick anses strida mot god fastighetsmäklarsed, nämligen att meddela säljarna att en polisanmälan övervägdes att göras mot dem i syfte att avskräcka dem från att anmäla mäklaren till FMI. HFD konstaterade också att mäklaren inte gjort det som HFD menade fick anses åligga en fastighetsmäklare att göra, nämligen att själv överväga ifall de råd hon fått var välgrundade och om hennes handlande var försvarbart. Trots detta ansågs förseelsen alltså som ringa på grund av den särskilda erfarenhet och kunskap inom området som den som givit rådet kunde förväntats ha.

Av det sätt som HFD formulerade domskälen framgår att det som huvudregel gäller att fastighetsmäklare har ett eget personligt ansvar att avgöra om ett visst handlande är tillåtet och försvarbart. Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000 öppnar dock upp för att fastighetsmäklares personliga ansvar i vissa situationer kan begränsas på grund av råd mäklaren fått. Det krävs dock att den som har givit rådet har särskild erfarenhet och kunskap inom området som rådet gäller. Den andra rättsregeln som kan utläsas ur Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000 är därför följande.

*Om en fastighetsmäklare agerar i strid med god fastighetsmäklarsed på grund av ett råd som mäklaren mottagit så ska förseelsen anses som ringa endast om rådet givits av någon med särskild erfarenhet och kunskap inom området som rådet gäller.*

## **4.3 Rättsprinciper**

### **4.3.1 Att fastslå en rättsprincip**

Att fastslå vilken rättsprincip som en rättsregel ger uttryck för kan ge svar på varför HFD bildade just den rättsregeln. Rättsprincip ska i sammanhanget förstås som en sammanfattning av de värden som ligger till grund för den rättsregel som identifierats.<sup>34</sup> Prejudikattolkaren bör vara så texttrogen som möjligt för att kunna fastslå vilka rättsprinciper som de identifierade rättsreglerna baseras på.<sup>35</sup>

### **4.3.2 Egna intressen i en förmedling**

Av den första identifierade rättsregeln förstås att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare låter sig påverkas, alternativt försätter sig i en situation där han typiskt sett kan låta sig påverkas, av egna intressen. Av 8 § FML framgår att fastighetsmäklare ska ta tillvara på säljarens och köparens intressen, vilket är ett av flera uttryck för fastighetsmäklares opartiskhet. I och med opartiskheten har fastighetsmäklare en sorts dubbel lojalitetsplikt mot både säljaren och köparen. Om en fastighetsmäklare låter sig påverkas av egna intressen, alternativt försätter sig i en situation där han typiskt sett kan låta sig påverkas av egna intres-

---

<sup>34</sup> Westberg, 2000, s. 611

<sup>35</sup> Ibid. s. 609



sen, finns det en risk att mäklaren inte tar hänsyn till säljarens och köparens intressen vilket inte är förenligt med fastighetsmäklares ställning som opartisk mellanman.

Ovanstående resonemang återfinns i prejudikaten som rättsregeln har utlästs ifrån. I Regeringsrättens dom mål nr 2193-06 skrev exempelvis HFD:

”Även om det i det aktuella fallet inte framkommit någonting som tyder på mäklaren skulle tagit ovidkommande hänsyn eller på annat sätt påverkas 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.”

Den princip som ligger bakom den första identifierade rättsregeln är således att en fastighetsmäklare ska inta en ställning som opartisk och neutral mellanman.

#### **4.3.3 Personligt ansvar för sitt handlande**

Av den andra identifierade rättsregeln förstås att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare meddelar säljarna i en förmedling att en polisanmälan övervägs att göras mot dem i syfte att avskräcka dem från att anmäla fastighetsmäklaren till FMI. HFD påpekar dock i Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000 att en mäklare, eller en företrädare för en mäklares branschorganisation, får lov att göra en polisanmälan om de anser sig vara utsatta för otillbörligt handlande. Syftet med rättsregeln är därför inte att förbjuda fastighetsmäklare från att göra en polisanmälan. Syftet med rättsregeln är att en fastighetsmäklare inte ska kunna undgå den tillsyn som samtliga fastighetsmäklare står under enligt 28 § FML.

Att fastighetsmäklare inte ska kunna undgå den tillsyn som de enligt lag står under har av förklarliga skäl ett stort värde. Innebörden av god fastighetsmäklarsed bestäms till stor del av avgöranden från de allmänna förvaltningsdomstolarna. De allmänna förvaltningsdomstolarnas avgöranden har alltid sitt ursprung i tillsynsärenden från FMI. Skulle hot i syfte att förhindra FMI:s tillsyn vara tillåtet skulle utvecklingen av god fastighetsmäklarsed och fastighetsmäklarrätten i övrigt hämmas. Det finns också en risk att fastighetsmäklare inte skulle agera i enlighet med FML i tron att de skulle kunna undgå tillsyn av FMI. Den princip som ligger bakom den

andra identifierade rättsregeln är således att fastighetsmäklare inte ska kunna undgå FMI:s tillsyn som samtliga fastighetsmäklare ska stå under.

Av den tredje identifierade rättsregeln förstås att en fastighetsmäklare som har agerat i strid med god fastighetsmäklarsed på grund av ett råd som denne mottagit, i regel har ett eget ansvar för sitt agerande. Endast om rådet givits av någon med särskild erfarenhet och kunskap inom området som rådet gällt kan mäklarens personliga ansvar för sitt agerande begränsas.

Utgångspunkten i FML är enligt 1 § att lagen gäller en fysisk persons yrkesmässiga förmedling av fastigheter, bostadsrätter med mera. Ett uppdragsavtal ingås mellan fastighetsmäklaren och uppdragsgivaren och inte mellan det företag som fastighetsmäklaren är anställd i och uppdragsgivaren. Enligt 25 § kan således fastighetsmäklaren, men inte det företag som fastighetsmäklaren är anställd i, bli skadeståndsskyldig gentemot säljaren eller köparen i en förmedling. FML bygger som framgår på principen att en fastighetsmäklare är personligt ansvarig i en förmedling.

I Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000 skrev HFD följande:

”Det måste ankomma på en mäklare att självständigt avgöra om ett visst handlande från hans eller hennes sida är etiskt försvarbart eller inte och att vid den bedömningen på eget ansvar överväga om de råd han eller hon kan ha fått förefaller vara välgrundade.”

Mot bakgrund av HFD:s formulering av domskälen och att FML bygger på principen om fastighetsmäklares personliga ansvar blir kopplingen mellan rättsregeln och nämnda princip tydlig.

## **4.4 Rättsreglernas räckvidd**

### **4.4.1 Att bestämma en rättsregels räckvidd**

Att bestämma en rättsregels räckvidd kan enligt Westberg göras i olika steg. Det första steget är att försöka fastslå innebörden av en rättsregels rekvisit. Denna tolkning görs med fördel mot de tolkningsdata som finns i prejudikatet.<sup>36</sup> Det andra

---

<sup>36</sup> Westberg, 2000, 611 f.f.

steget är att försöka fastslå huruvida rättsregelns räckvidd är större än vad rättsregelns ordalydelse ger intryck av.<sup>37</sup>

#### 4.4.2 Egna intressen i en förmedling

I rättsregeln som går att utläsa ur Regeringsrättens dom mål nr 2193-06 och Regeringsrättens dom mål nr 4574-03 finns tre rekvisit som får betydelse för att avgöra rättsregelns räckvidd.

Om en fastighetsmäklare *låter sig påverkas* av *egna intressen*, alternativt försätter sig i en situation där han typiskt sett *kan låta sig påverkas* av *egna intressen*, så är det inte förenligt med god fastighetsmäklarsed.

Utifrån Regeringsrättens dom mål nr 2193-06 förstås att *låter sig påverkas* innebär att en fastighetsmäklare som förmedlar en bostadsrätt i samma bostadsrättsförening som mäklaren själv är medlem i de facto låter sig påverkas av sina egna intressen i föreningen. Det skulle exempelvis kunna ske genom att en fastighetsmäklare missgynnar en potentiell köpare som mäklaren inte önskar ha som granne.

Utifrån Regeringsrättens dom mål nr 4574-03 förstås att *låter sig påverkas* innebär att en fastighetsmäklare som förmedlar en bostadsrätt i en bostadsrättsförening som förvaltas av ett bolag som mäklaren har intressen i de facto låter sig påverkas av sina egna intressen i förvaltningsbolaget och därmed sina egna intressen i föreningen. Sambandet är inte lika tydligt som i föregående exempel men det skulle exempelvis kunna innebära att en fastighetsmäklare missgynnar en potentiell köpare som bedöms ha sämre ekonomi än andra potentiella köpare.

*Egna intressen* innebär i båda fallen att fastighetsmäklaren har egna intressen i den bostadsrättsförening vari den bostadsrätt som ska förmedlas ligger. Antingen genom medlemskap i bostadsrättsföreningen vilket innebär att fastighetsmäklaren har ett eget intresse i föreningen eller genom intressen i ett bolag som förvaltar bostadsrättsföreningen vilket i sin tur innebär att bolaget, och således fastighetsmäklaren, har ett eget intresse i föreningen.

---

<sup>37</sup> Westberg, 2000, s. 612

*Kan låta sig påverkas* har samma betydelse som *låter sig påverkas* med skillnaden att fastighetsmäklaren inte de facto behöver låta sig påverkas av egna intressen. HFD menar att risken att låta sig påverkas av egna intressen är tillräcklig för att rubba förtroendet för mäklarens opartiskhet. Detta visar tydligt sambandet med den princip som rättsregeln vilar på, nämligen opartiskheten.

Något som är svårt att avgöra i det första steget där tolkningen sker mot de tolkningsdata som finns i prejudikaten kan diskuteras utifrån det andra steget som är att försöka fastslå huruvida rättsregelns räckvidd är större än vad rättsregelns ordalydelse ger intryck av.<sup>38</sup> Det som kan diskuteras är hur tydliga eller starka de egna intressena måste vara för att omfattas av rättsregeln. En situation som tydligt exemplifierar frågan om hur starka de egna intressena måste vara är om en fastighetsmäklare är bosatt i en bostadsrätt men inte äger bostadsrätten och därför inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Har mäklaren i sådant fall egna intressen i föreningen eller försätter sig mäklaren om han förmedlar en bostadsrätt i en sådan förening i en situation där han typiskt sett kan låta sig påverkas av egna intressen?

I Kammarrättens dom mål nr 6538-05 hade en fastighetsmäklare förmedlat bostadsrätter i en bostadsrättsförening där hans hustru var medlem och där han själv var bosatt periodvis. Han hade dessutom varit revisorssuppleant i föreningen. FMI ansåg att när en fastighetsmäklare förmedlar en bostadsrätt i samma bostadsrättsförening som en närstående eller samboende till mäklaren är medlem i, riskerar mäklaren att påverkas av ovidkommande hänsyn och därmed frånträda sin ställning som opartisk mellanman. Mäklaren meddelades därför varning av FMI. Kammarrätten resonerade på samma sätt men menade också att det var nödvändigt att beakta omständigheterna i det enskilda fallet. Då ingen kritik hade riktats mot själva utförandet av något av förmedlingsuppdragen upphävde Kammarrätten FMI:s varning trots att mäklaren hade försatt sig i en situation där han typiskt sett kunde låta sig påverkas av egna intressen.

I Regeringsrättens dom mål nr 4574-03 som meddelades senare samma år och i Regeringsrättens dom mål nr 2193-06 som meddelades cirka två år senare fastställdes istället mäklarnas varningar av HFD på grund av att de hade försatt sig i situationer där de typiskt sett kunde låta sig påverkas av egna intressen. På grund av

---

<sup>38</sup> Westberg, 2000, s. 612

HFD:s domar och på grund av att Kammarrätten och FMI ansåg att mäklaren riskerade att påverkas av ovidkommande hänsyn och därmed frånträda sin ställning som opartisk mellanman är det inte osannolikt att om situationen i Kammarrättens dom mål nr 6538-05 skulle komma att prövas i HFD idag, hade mäklarens varning fastställts. Det går dock inte att säga med säkerhet varför det får anses oklart huruvida rättsregeln omfattar situationer där mäklaren är bosatt i en bostadsrättsförening men inte medlem i föreningen.

En annan fråga som rör förmedling i samma bostadsrättsförening som mäklaren själv är medlem i prövades i FMN 2009-12-16:7. Tidsmässigt låg FMI:s avgörande efter både Regeringsrättens dom mål nr 2193-06 och Regeringsrättens dom mål nr 4574-03. En fastighetsmäklare hade ingått ett förmedlingsuppdrag gällande en bostadsrätt i samma bostadsrättsförening som mäklaren själv var medlem i. FMI ansåg att fastighetsmäklaren hade brutit mot god fastighetsmäklarsed endast genom att ingå förmedlingsavtalet. När mäklaren uppmärksammades på detta avsåg hon sig uppdraget varför förseelsen bedömdes som ringa.

Avgöranden från FMI saknar visserligen prejudikatvärde men meddelas en mäklare ingen disciplinär åtgärd av FMI stannar ärendet där och når aldrig de allmänna förvaltningsdomstolarna. FMN 2009-12-16:7 begränsar därför i viss mån räckvidden av rättsregeln i och med att rättsregeln inte kan sägas omfatta situationen där en fastighetsmäklare ingår ett förmedlingsuppdrag gällande en bostadsrätt i samma förening som mäklaren själv är medlem i, men avsäger sig uppdraget innan förmedlingen slutförts.

#### **4.4.3 Personligt ansvar för sitt handlande**

Samma metodiska tillvägagångssätt som för ovanstående tema används även för detta tema. I den första rättsregeln som går att utläsa ur Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000 finns endast två rekvisit som får betydelse för att avgöra rättsregelns räckvidd. De är inte svårtolkade men kan ändå kommenteras.

Om en fastighetsmäklare meddelar säljarna i en förmedling att en polisanmälan *överbägs* att göras mot dem *i syfte att avskräcka* dem från att anmäla fastighetsmäklaren till FMI så är det inte förenligt med god fastighetsmäklarsed.

Utifrån Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000 förstås att rekvisiten *övervägs* och *i syfte att avskräcka* har ett nära samband. *Övervägs* innebär att någon polisanmälan inte ännu har gjorts men att hotet om att eventuellt polisanmäla används *i syfte att avskräcka* från att anmäla till FMI.

Att bestämma räckvidden av en allmänt formulerad rättsregel är av förståeliga skäl svårare än att bestämma räckvidden av en snävt formulerade rättsregel. Rättsregeln angående polisanmälan är en snäv rättsregel. Räckvidden av rättsregeln blir i princip därför inte större eller mindre än den specifika situation som rättsregeln beskriver. I det andra steget som är att försöka fastslå huruvida rättsregelns räckvidd är större än vad rättsregelns ordalydelse ger intryck av kan det dock argumenteras för att räckvidden av den nämnda rättsregeln faktiskt är något större än vad rättsregelns ordalydelse ger intryck av.

I Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000 skrivs endast att mäklarens agerande mot säljarna inte var förenligt med god fastighetsmäklarsed. Syftet med rättsregeln är dock att en fastighetsmäklare inte ska kunna undgå att komma under FMI:s tillsyn. Trots att domskälen endast nämner säljarna måste rekvisitet rimligen även innefatta köparna. Att utesluta köparna från rättsregeln skulle inte stämma överens med rättsregelns syfte och i övrigt stämma dåligt överens med fastighetsmäklares ställning som opartisk mellanman mellan säljaren och köparen. Rättsregeln räckvidd torde därför sträcka sig till att även innefatta köparna.

Syftet med rättsregeln är som konstaterats ovan att en fastighetsmäklare inte ska kunna undgå att komma under FMI:s tillsyn. Utöver att meddela att en polisanmälan övervägs kan det tänkas att även andra sorters hot i syfte att få någon till att avstå från att göra en anmälan till FMI omfattas av rättsregeln. Detta har dock inte prövats och utifrån HFD:s resonemang är det inte möjligt att med säkerhet säga att rättsregeln även omfattar andra sorters hot än hot om polisanmälan.

I den andra rättsregeln som går att utläsa ur Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000 finns två rekvisit som får betydelse att avgöra rättsregelns räckvidd.

Om en fastighetsmäklare agerar i strid med god fastighetsmäklarsed på grund av ett råd som mäklaren mottagit så ska *förseelsen anses som ringa* endast

om rådet givits av någon med *särskild erfarenhet och kunskap* inom området som rådet gällt.

Rekvisitet *förseelsen anses som ringa* innebär att fastighetsmäklarens agerande har varit i strid med god fastighetsmäklarsed men om resten av rekvisiten i rättsregeln är uppfyllda så ska mäklaren inte meddelas varning. I och med den nya lydelsen i 29 § FML är det dock numera möjligt för FMI att meddela erinran i förseelser som inte är så allvarliga att de motiverar en varning.

Det andra rekvisitetet *särskild erfarenhet och kunskap* öppnar upp för många olika möjliga tolkningar och kan därför prövas både i det första steget och i det andra steget i Westbergs modell för att bestämma räckvidden av en rättsregel. Mot bakgrund av de tolkningsdata som finns i prejudikatet förstås att förbundsjuristen i en mäklarorganisation anses ha *särskild erfarenhet och kunskap* inom området som rådet i Regeringsrättens dom nr 6110-2000 gällde. Utifrån det första steget kan ingen ytterligare vägledning ges.

I det andra steget kan huruvida någon anses ha *särskild erfarenhet och kunskap* prövas ur ett vidare perspektiv. I Kammarrättens dom mål nr 3836-04 hade en fastighetsmäklare tagit med en besiktningssklausul i köpekontraktet som bedömdes som oklar och ofördelaktig för parterna. FMI meddelade varning för detta. Mäklaren yrkade att varningen som tilldelats honom av FMI skulle upphävas, bland annat på grund av att han hade förlitat sig på en advokats förslag hur besiktningssklausulen skulle utformas. Kammarrätten menade att det ingår i en fastighetsmäklares normala arbetsuppgifter att upprätta ett överlåtelseavtal. Fastighetsmäklare ansvarar därför för innehållet och utformningen av klausuler i ett överlåtelseavtal. Att den aktuella klausulen utformats enligt råd från en advokat ansågs inte begränsa mäklarens ansvar.

Domen i målet meddelades efter Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000. I frågor som rör en fastighetsmäklares normala arbetsuppgifter torde därför mäklare själva ansvara för att avgöra huruvida ett råd är välgrundat och om det är tillåtet och försvarbart att agera enligt rådet. I sådant som ingår i en fastighetsmäklares normala arbetsuppgifter kan en advokat således inte anses ha *särskild erfarenhet och kun-*

skap. I dessa frågor får istället fastighetsmäklaren själv förväntas ha särskild erfarenhet och kunskap. Kammarrättens dom mål nr 3836-04 begränsar därmed räckvidden av rättsregeln.

Vid ett annat tillfälle hade en fastighetsmäklare blivit anmäld till FMI men friats i FMI:s disciplinnämnd. Bakgrunden till FMN 2007-04-25:3 var att samma mäklare sedan efter ett råd från sin revisor skickat en faktura till anmälaren för kostanden av advokatarvode och eget nerlagt arbete avseende den tidigare anmälan till FMI. Detta ledde till en ny prövning i FMI:s disciplinnämnd och mäklaren meddelades en varning för översändandet av fakturan. FMI ansåg att det faktum att hon följt revisorns råd inte begränsade hennes eget ansvar eftersom att en fastighetsmäklare själv ska förstå att detta strider mot god fastighetsmäklarsed. Mäklarens agerande kan inte anses höra till en fastighetsmäklares normala arbetsuppgifter varför agerandet skulle kunna rymmas i undantaget i rättsregeln. I och med att mäklaren meddelades varning kan en revisor dock inte anses ha särskild erfarenhet och kunskap inom området. Även FMN 2007-04-25:3 begränsar därmed räckvidden av rättsregeln.

## **4.5 Prejudikatvärdet av HFD:s avgöranden**

### **4.5.1 Att bestämma prejudikatvärdet**

Enligt Westberg finns det fem kvalitéer som kännetecknar det goda prejudikatet. Det goda prejudikatet ska vara begripligt, vara rationellt motiverat, vara praktiskt, ha ett betydande mått av generalitet och slutligen vara väl avpassat efter rättsystemet i övrigt.<sup>39</sup> Genom att diskutera ett prejudikat utifrån dessa kvalitéer kan prejudikatvärdet bestämmas.

### **4.5.2 Regeringsrätten dom mål nr 2193-06**

Helhetsintrycket av Regeringsrättens dom mål nr 2193-06 är att det är tydligt och begripligt. HFD:s argumentation är trovärdig och ger en tydlig bild av vad HFD ville åstadkomma med domen. Prejudikatets rättsregel kommer vara möjlig att tillämpa både när en fastighetsmäklare förmedlar en bostadsrätt i samma bostadsrättsförening som mäklaren själv är medlem i och när en fastighetsmäklare annars låter

---

<sup>39</sup> Westberg, 2000, s. 614



sig påverkas av ena intressen, alternativt försätter sig i en situation där mäklaren typiskt sett kan låta sig påverkas av egna intressen.

En av prejudikatets främsta styrkor är att det har ett betydande mått av generalitet vilket resulterar i att den rättsregel som kan utläsas ur Regeringsrättens dom mål nr 2193-06 även den har ett betydande mått av generalitet. Prejudikatet får även anses vara väl avpassat efter rättssystemet i övrigt i och med att rättsregeln som kan utläsas från prejudikatet är densamma som rättsregeln som kan utläsas från Regeringsrättens dom mål nr 4574-03. Slutsatsen blir att Regeringsrättens dom mål nr 2193-06 visar positiva kvaliteter och att prejudikatvärdet får anses vara högt.

#### **4.5.3 Regeringsrätten dom mål nr 4574-03**

De fem kvalitéer som kännetecknar det goda prejudikatet ska även Regeringsrättens dom mål nr 4574-03 prövas mot. Helhetsintrycket är att det överlag är tydligt och begripligt. I och med att rättsregeln som kan utläsas ur prejudikatet är densamma som rättsregeln som kan utläsas ur Regeringsrättens dom mål nr 2193-06 blir en jämförelse med nämnda rättsfall nästan oundviklig. HFD:s argumentation ger visserligen en tydlig bild av vad HFD ville åstadkomma med domen men argumentationen är inte lika trovärdig och välmotiverad som i Regeringsrättens dom mål nr 2193-06. Rättsregeln kommer dock att vara möjlig att tillämpa både när en fastighetsmäklare förmedlar en bostadsrätt i en bostadsrättsförening som förvaltas av ett bolag som mäklaren har intressen i och när en fastighetsmäklare annars låter sig påverkas av ena intressen, alternativt försätter sig i en situation där mäklaren typiskt sett kan låta sig påverkas av egna intressen.

Även Regeringsrättens dom mål nr 4574-03 har ett betydande mått av generalitet vilket också speglar sig i den rättsregel som kan utläsas ur prejudikatet. Prejudikatet får även anses vara väl avpassat efter rättssystemet i övrigt i och med att rättsregeln som kan utläsas från prejudikatet är densamma som rättsregeln som kan utläsas från Regeringsrättens dom mål nr 2193-06. Slutsatsen blir att Regeringsrättens dom mål nr 4574-03 huvudsakligen visar positiva kvaliteter och att prejudikatvärdet får anses vara högt.

#### **4.5.4 Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000**

De fem kvalitéer som kännetecknar det goda prejudikatet ska slutligen prövas mot Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000. Helhetsintrycket är blandat. Fram tills

sista stycket av domskälen är HFD:s resonemang tydliga och begripliga. Därefter motsäger HFD sig själva till viss del. Förklaringen till detta är antagligen att samtliga fem regeringsråd var eniga fram tills sista stycket där två regeringsråd var av en skiljaktig mening. Detta kan inte inskränka eller modifiera de rättsregler som kan utläsas ur prejudikatet.<sup>40</sup> Det minskar dock prejudikatets värde. Rättsreglerna som går att utläsa ur prejudikatet går emellertid att tillämpa utan att skapa några svårare tillämpningsproblem uppstår.

Något som Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000 saknar är ett betydande mått av generalitet. Rättsreglerna som kan utläsas ur prejudikatet är därför relativt snäva. Prejudikatet får dock anses vara väl avpassat efter rättssystemet i övrigt bland annat då rättsreglerna tycks stämma väl överens med befintliga rättsliga principer. Slutatsen blir att Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000 visar vissa goda kvaliteter men att prejudikatvärdet är lägre än i Regeringsrättens dom mål nr 2193-06 och Regeringsrättens dom mål nr 4574-03.

---

<sup>40</sup> Bernitz m.fl., 2010, s. 155

## 5. Sammanfattning och slutsatser

Hur HFD har tolkat begreppet god fastighetsmäklarsed när det gäller fastighetsmäklares ansvar för egna intressen och fastighetsmäklares ansvar gentemot säljare och köpare besvarades i rättsfallsstudien genom att identifiera de rättsregler som HFD har skapat i Regeringsrättens dom mål nr 2193-06, Regeringsrättens dom mål nr 4574-03 och Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000. Slutsatsen blev att rättsreglerna lyder som följer.

*Om en fastighetsmäklare låter sig påverkas av egna intressen, alternativt försätter sig i en situation där han typiskt sett kan låta sig påverkas av egna intressen, så är det inte förenligt med god fastighetsmäklarsed.*

*Om en fastighetsmäklare meddelar säljarna i en förmedling att en polisanmälan övervägs att göras mot dem i syfte att avskräcka dem från att anmäla fastighetsmäklaren till FMI så är det inte förenligt med god fastighetsmäklarsed.*

*Om en fastighetsmäklare agerar i strid med god fastighetsmäklarsed på grund av ett råd som mäklaren mottagit så ska förseelsen anses som ringa endast om rådet givits av någon med särskild erfarenhet och kunskap inom området som rådet gällt.*

När rättsreglerna identifierats fördes en diskussion kring vilka rättsprinciper som ligger bakom HFD:s rättsregler. Slutsatsen blev att den princip som ligger bakom den första identifierade rättsregeln är principen om fastighetsmäklares ställning som en opartisk och neutral mellanman. Den princip som ligger bakom den andra identifierade rättsregeln är principen att fastighetsmäklare inte ska kunna undgå FMI:s tillsyn som samtliga fastighetsmäklare ska stå under. Den princip som ligger bakom den tredje identifierade rättsregeln är principen att en fastighetsmäklare är personligt ansvarig i en förmedling.

Utifrån detta kunde sedan en diskussion om rättsreglernas räckvidd föras. Något som bidrar till att göra räckvidden av den första rättsregeln stor är att en fastighetsmäklare inte de facto behöver påverkas av egna intressen, det räcker att mäklaren försätter sig i en situation där han typiskt sett kan låta sig påverkas av egna intressen. För att närmare bestämma räckvidden av den första rättsregeln diskuterades det också hur tydliga och starka de egna intressena måste vara för att omfattas av rättsregeln. Det som kunde konstateras av att pröva frågan om hur tydliga och starka de egna intressena måste vara var att den exakta räckvidden av rättsregeln är svår att bestämma. Trots det blir slutsatsen att räckvidden av rättsregeln är stor i och med att det räcker att mäklaren försätter sig i en situation där han typiskt sett kan låta sig påverkas av egna intressen för att rättsregeln ska gälla.

Den andra rättsregelns lydelse är snäv vilket begränsar rättsregelns räckvidd som i princip inte blir större eller mindre än den specifika situation som rättsregeln beskriver. Mot bakgrund av rättsregelns syfte konstaterades dock att rättsregelns räckvidd borde sträcka sig till att även innefatta hot mot köparna och eventuellt även andra sorters hot än hot om polisanmälan i syfte att avskräcka från att anmäla till FMI. Slutsatsen är dock att rättsregelns räckvidd är relativt begränsad.

Redan vid en första anblick kan det konstateras att räckvidden av den tredje rättsregeln är relativt begränsad. Därtill begränsas räckvidden ytterligare av rekvisitet särskild erfarenhet och kunskap. Det som kunde konstateras av att pröva rekvisitet mot andra instansers avgöranden var att i frågor som rör en fastighetsmäklares normala arbetsuppgifter får fastighetsmäklaren själv anses ha särskild erfarenhet och kunskap. Det är därför endast i frågor som inte hör till en fastighetsmäklares normala arbetsuppgifter som ett råd kan anses ha givits av någon med särskild erfarenhet och kunskap. Slutsatsen är därför att rättsregelns räckvidd är begränsad.

Avslutningsvis prövades respektive rättsfall mot fem kvalitéer för att avgöra prejudikatvärdet av HFD:s avgöranden. Slutsatsen blev att prejudikatvärdet var högt för Regeringsrättens dom mål nr 2193-06 och Regeringsrättens dom mål nr 4574-03 men lägre för Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000.

# Käll- och litteraturförteckning

## Offentligt tryck

SOU 1981:102 Fastighetsförmedlingslag

Prop. 1983/84:16 Om fastighetsmäklare

Prop. 1994/95:14 Ny fastighetsmäklarlag

Prop. 2010/11:15 Ny fastighetsmäklarlag

## Litteratur

Bernitz Ulf m.fl. *Finna rätt Juristens källmaterial och arbetsmetoder*. 11 uppl.

Stockholm: Norstedts Juridik, 2010

Sandgren Claes. *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare Ämne, material, metod och argumentation*. Stockholm: Norstedts juridik AB, 2006.

Westberg Peter. ”Prejudikattolkningens ABC” i *Normativa perspektiv Festskrift till Anna Christensen*. Lund: Juristförlaget i Lund, 2000.

## Internetkällor

Fastighetsmäklarinspektionen. Fastighetsmäklarinspektionen blir tydligare - pressmeddelande 120801

Hämtad den 10 april 2014 från:

<http://www.fmi.se/default.aspx?id=8346>

Fastighetsmäklarinspektionen. Hur vi granskar mäklare.

Hämtad den 28 mars 2014 från:

<http://www.fmi.se/default.aspx?id=3481>

Mäklarsamfundet. Fastighetsmäklare Fakta och nyckeltal 2014.

Hämtad den 21 april 2014 från:

[http://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Analyser\\_rapporter/fastighetsmaklare\\_fakta\\_nyckeltal\\_2014\\_nr1.pdf](http://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Analyser_rapporter/fastighetsmaklare_fakta_nyckeltal_2014_nr1.pdf)

# Rättsfallsförteckning

## **Högsta förvaltningsdomstolen**

Regeringsrättens dom mål nr 1298-07

Regeringsrättens dom mål nr 2193-06

Regeringsrättens dom mål nr 4574-03

Regeringsrättens dom mål nr 6110-2000

## **Kammarrätten**

Kammarrättens dom mål nr 6538-05

Kammarrättens dom mål nr 3836-04

## **Fastighetsmäklarinspektionen**

FMN 2009-12-16:7

FMN 2007-04-25:3