



JURIDISKA FAKULTETEN

vid Lunds universitet

Adam Johnson

Redbarhet och lämplighetskravet i
fastighetsmäklarlagen

En granskning av praktisk tillämpning

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet

15 högskolepoäng

Handledare: Per Nilsén

Termin: HT23

Innehåll

SUMMARY	1
SAMMANFATTNING	2
FÖRORD	3
FÖRKORTNINGAR	4
1. INLEDNING OCH BAKGRUND	5
1.1. INLEDNING	5
1.2. SYFTE.....	6
1.3 FRÅGESTÄLLNING	6
1.4 TEORI OCH METOD	7
1.5 AVGRÄNSNINGAR	8
1.6 DISPOSITION	9
2. HUVUDDDEL.....	9
2.1 BAKGRUND TILL KRAVET OCH DESS SYFTE	9
2.1.2 NYTT KRAV FÖR LEDNINGSGRUPP I MÄKLARFÖRETAG	11
2.2 BROTTSLIGHET.....	13
2.2.1 VÅLDSBROTT	13
2.2.2 EKONOMISK BROTTSLIGHET.....	14
2.2.3 ÖVRIG BROTTSLIGHET	14
2.2.4 FÖRFLUTEN TID SEDAN BEGÅNGET BROTT	16
2.3 SKULDSÄTTNING OCH ÖVRIGA EKONOMISKA ANGELÄGENHETER.....	17
3. DISKUSSION OCH SLUTSATS	19
3.1 DISKUSSION.....	19
3.2 SLUTSATSER.....	22

KÄLLFÖRTECKNING	25
------------------------------	-----------

Summary

This essay closely studies the legal requirements for real estate brokers to be registered in Sweden according to the real estate broker law 2021:516. As the number of real estate brokers get forcefully deregistered due to disciplinary decisions every year, this essay clarifies some of the areas surrounding brokers suitability. In 2:8 fifth point a specific requirement for the broker to be suitable and redeemable. When the real estate broker inspection (FMI, fastighetsmäklarinspektionen) decides if a person is suitable to be registered; it's made as a general trial, not in relation to the persons practice of the specific profession.

Generally there are two categories of information that can cause an applicant or existing broker to not be deemed as suitable according to the requirement. Firstly, committed offenses/crimes is reviewed; mainly financial, violent offenses and crimes that can be associated to the profession itself are looked at. Secondly, if the applicant has debts above 10 000 SEK at the Swedish governmental debt collection agency (kronofogdemyndigheten) this also causes doubt in the suitability.

With the implementation of 2021:516, people who are part of the management (owners, CEOs, board members) are also required to be deemed as suitable, however according to slightly lower requirements.

Sammanfattning

Denna uppsats handlar om kravet på redbarhet och lämplighet i fastighetsmäklarlagen 2021:516 2:8 6p.och fokuserar på dess innerbörd och praktiska tillämplighet genom rättsdogmatiska analyser av lagstiftning, förarbeten, praxis och doktrin. Dessa källor används först för att tolka och precisera kravet och därefter för att undersöka den praktiska tillämpningen.

För att undersöka detta används praxis från både förvaltningsdomstolarna och FMIs beslut. Av de beslut som överklagats efter FMI kommer dom och resonemang hos förvaltningsrätten jämföras med vilka faktorer FMI grundat beslutet på. I redbarhets- och lämplighetskravet ingår två delar; en del om begångna brott (vilket delas upp i ekonomiska och övriga) samt en om restförlorade skulder. Båda dessa delar ger upphov till att ifrågasätta om kravet verkligen är uppfyllt.

Utöver dessa belyses även skillnaden mellan prövning vid ansökan om registrering respektive vid tillfällena då redan registrerad mäklares agerande ger upphov till att ifrågasätta om kravet är uppfyllt. Uppsatsen diskuterar även om och isåfall hur femårskarantänen (vilket appliceras vid inträde i mäklarsamfundet som huvudregel) för brott appliceras i denna prövningen. Härmed preciseras den faktiska innebörden av de två begreppen.

För fastighetsmäklarföretag har även ett krav för lämplighet stadgats för företagsledningen och ägare. Uppsatsen undersöker ifall detta krav kan anses vara detsamma som för fastighetsmäklare.

Förord

Registreringskrav och allmänna krav för att få utföra vissa yrken återfinns i flera olika branscher. Vad dessa krav innebär i praktiken är tämligen oklart i många fall. Jag har valt att skriva om registreringskraven för fastighetsmäklare då detta blivit en mycket omtalad bransch på senare tid med ökat antal fall av diverse misskötsel.

Förkortningar

FML	Fastighetsmäklarlagen
FMI	Fastighetsmäklarinspektionen
DNR	Diarienummer
FR	Förvaltningsrätten
KR	Kammarrätten
NJA	Nytt juridiskt aktiv

1. Inledning och bakgrund

1.1. Inledning

I nuvarande fastighetsmäklarlagen (2021:516) finns ett krav på redbarhet och lämplighet i 2 kap 8§ sjätte punkten vilket tillämpas vid registrering hos mäklarsamfundet. Detta är ett mycket allmänt hållet krav som vid en första anblick kan vara svårt att tolka. Kravet grundar sig i lag om fastighetsmäklare 1984:81 5§ 4p. Kravet har alltså funnits med under en längre tid, vilket är rimligt med tanke på mäklarens förtroendeställning i den svenska processen för fastighetsöverlåtelser. Kraven för att bli registrerad är densamma som för vid bristande lämplighet och återkallelse av registrering. Tröskeln för att åtgärden ska resultera i en återkallelse är högre än för nekande av registrering hos en sökande. Uppsatsen kommer även belysa och skildra skillnaderna i resonemang för de två olika bedömningarna.

Kraven för mäklare har med tiden blivit striktare för varje ny lagändring vilket syns i hur formuleringen har utvecklats. 1981:81 formulering lyder följande ”i övrigt bedöms lämplig som fastighetsmäklare” medans 1995:400 utvecklar den till ”är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare”. Med 1995:500 utvecklas alltså kraven för registrering så den även omfattar begreppet ”redbarhet”.

År 2021 kom en ny fastighetsmäklarlag vilket ersatte den förra versionen. I denna versionen behåller lagstiftaren samma formulering som de två tidigare versionerna. I denna uppsats granskas kravets faktiska tillämpning utifrån aktuella rättskällor.

1.2. Syfte

Denna uppsatsen syftar att klargöra vad redbarhets- och lämplighetskravet faktiskt innebär vid praktisk implementering. D.v.s hur det tillämpas vid registrering respektive återkallelse av registrering av fastighetsmäklare. Uppsatsen syftar även att klargöra den skillnad i tillämpning som finns vid registrering kontra tvångsmässig avregistrering p.g.a att fastighetsmäklaren brustit i att uppfylla kravet. Fokus är alltså på den praktiska implementeringen vilket finns i praxis hos fastighetsmäklarinspektionens och förvaltningsrätternas praxis. Uppsatsen syftar även att undersöka rättssäkerheten när det kommer till FMIs bedömningar. D.v.s om en sökande eller registrerad mäklare kan, utifrån lagtext veta vilken påföljd dennes agerande kommer leda till.

Med införandet av de nya kraven för företagsledningen i fastighetsmäklarföretag kommer även denna uppsats undersöka eventuella skillnader mellan vad lämplighet innebär i de två fallen. Framst kommer denna del fokusera på ifall det är samma eller olika krav som appliceras för de två olika kategorierna.

1.3 Frågeställning

Mot bakgrund av inledningen och syftet ovan kommer följande frågeställningar användas för att undersöka redbarhets- och lämplighetskravet för fastighetsmäklare:

Vad är den faktiska innebörden av redbarhets- och lämplighetskravet i nuvarande fastighetsmäklarlagen (2021:516)?

Frågan ovan är den primära frågeställningen för uppsatsen. För att besvara denna kommer följande delfrågeställningar att besvaras:

- Hur tillämpas kravet i gällande praxis?

- Vilka områden är fokus för prövning vid bedömningen?
- Vad är bakomliggande syftena till kravet i sig och vilka resonemang förs i praxis kring dessa?

1.4 Teori och metod

Uppsatsen kommer fokusera på tolkning och precisering av befintlig lagtext. Detta görs genom att aktuell praxis på området samlas och tolkas. Domarnas/beslutens resultat och motiveringen bakom dessa kommer vara huvudfokus. Även inhämtning från förarbetena kommer ske. I utfyllande syfte kan även viss jämförelse med annan lagstiftning där samma begrepp används ske. Lagstiftningen kommer då användas i komparativt syfte för att se ifall denna tolkning även är applicerbar på fastighetsmäklarlagens krav. För att få precist resultat kommer så aktuell praxis som möjligt att användas. I det fall att äldre praxis används kommer denna enbart tas upp ifall det framgår att fallet i fråga refereras till vid upprepande tillfällen. Praxis kommer även att rangordnas på så sätt att domar av förvaltningsrätten kommer värderas högre än fastighetsmäklarinspektionens beslut. Uppsatsen kommer även att göra en jämförelse mellan hur kravet tillämpas vid registrering respektive avregistrering.

Uppsatsen fokuserar därmed på rättsdogmatisk metod vilket är tolkning av den gällande rätten. Rättskällor samlas in, vilket i detta fall är lagstiftning, förarbete, praxis och övriga myndighetsbeslut/information. Denna analyseras därefter och källorna jämförs med varandra. Eventuella motsägelser och/eller skillnader i tolkning/tillämpning noteras och bakgrunden till dessa (om upptäckbara) likaså. Tolkningen utgår från kritisk rättsdogmatisk metod där de individuella rättskällorna samlas ihop och tolkas objektivt.¹

¹ Jareborg, s. 4

När det gäller rättssäkerhet finns olika aspekter. I denna uppsats kommer främst klarhet av lagtext att beröras. Syftet med klarhet är att läsaren ska kunna förstå sin egen situation och förhållandena i dessa utifrån sina förutsättningar. Det är dock inte praktiskt möjligt att ha så pass specifika lagstiftningar så att detta direkt går att utläsa ur lagtexten vid varje enskilt fall. Därför väljer lagstiftaren istället att använda sig av mer allmänna lagar som skall kunna appliceras på flera fall. Risken med att använda sig av alldeles för allmänt hållna lagtexter är att appliceringen blir för bred och oklarhet uppstår. För precisering kan lagstiftaren använda sig av exempel. Bodil Hulgaard menar dock att sådan här exemplifiering i lagtext kan ha negativ effekt eftersom dessa kommer att framhävas, vilket gör att andra situationer kommer bedömas mer restriktivt. En annan aspekt är om lagtexten blir för avancerad att enbart experter har möjlighet att tillgodogöra sig den. Detta kommer att påverka gemenemans möjlighet att bedöma deras situation utifrån paragraferna. I sådant fall går klarheten förlorad till viss del då förväntade konsekvenser av olika handlingar blir mindre tydliga.²

1.5 Avgränsningar

Uppsatsen kommer enbart fokusera på lämplighet och redbarhetskravet och därmed inga av de andra kraven som finns i varken nuvarande eller tidigare lagstiftning. Fokus kommer ligga på begreppens nuvarande innebörd för registrering och eventuell tvångsmässig avregistrering av mäklare. Historisk betydelse som inte kan appliceras vid nutidens bedömningar kommer därmed lämnas utan hänseende i det fall att de inte har en specifik hänförlighet till nuvarande lagstiftning eller praxis. Med nutid åsyftas från dess att kravet i dess nuvarande form införts. Sådant som ägt rum innan proposition 1994/95:14 kommer enbart att undersökas i det fall att väsentlig relevans för kravet finns (exempelvis betydelsefull praxis från högre instans). Begreppens innebörd för andra brancher än mäklare där samma krav och formulering används kommer även lämnas utan hänseende såvida de inte kan användas i utfyllande kontext för att tolka kraven för fastighetsmäklare.

² Hulgaard, Bodil; SvSkT 1998:8 s 777

Endast svensk lagstiftning kommer ligga till grund för uppsatsen. Ingen komparativ del med andra länders registreringskrav kommer därmed föras. Även om liknande krav för andra länder finns tillför detta inget till uppsatsen eftersom rollen för fastighetsmäklare och processen vid fastighetsöverlåtelser ser olika ut mellan länder.

1.6 Disposition

Uppsatsen kommer först att ge en introduktion utifrån lagstiftningens formulering. Denna formulering analyseras därefter utifrån förarbeten och doktrin i första delen av huvuddel. Därefter ges exempel på praktisk implementering genom praxis från FMI beslut samt beslut som överklagats och varit föremål för prövning hos förvaltningsrätten och kammarrätten. Praxis delas upp i olika delar; Våldsbrott, ekonomisk brottslighet, övriga brott och därefter förfluten tid efter begånget brott. Därefter följer en del som skuldsättning och övriga ekonomiska faktorer som påverkar bedömningen av mäklares redbarhet och lämplighet. Slutligen förs diskussion om insamlade källor vilket leder till slutsatser där frågeställningarna besvaras utifrån ovanstående förutsättningar.

2. Huvuddel

2.1 Bakgrund till kravet och dess syfte

Mäklare har en stark förtroendeställning när det kommer till fastighetsöverlåtelser i Sverige. Denna förtroendeställning har alltid varit central vid resonemang kring att ha striktare krav och ökad tillsyn hos mäklare. Förtroendeställningen har även varit centralt vid bedömningar som gjorts i praxis.³ Det som föranledde den nya och nu aktuella fastighetsmäklarlagen (2021/516) var förstärkt tillsyn för branschen i sin helhet. Syftet ansågs vara att ytterli-

³ Prop 2020/21:119 s. 45

gare förstärka tryggheten för köpare och säljare vid överlåtelser av fastigheter. Den nya lagen introducerade därför bland annat att reglerna för registrering inte enbart ska gälla för fastighetsmäklare utan även vara tillämpliga vid registrering av företag som skall bedriva fastighetsförmedling. Genom att tillämpa registreringskraven på företag också kommer man därmed åt eventuella personer i företagsledningen som inte uppfyller lämplighetskravet.⁴ Det är dock oklart huruvida lämplighetskravet kommer att tillämpas i samma utsträckning på företagsledningen som för en sökande vid registrering som fastighetsmäklare.

Hittills i år (Januari till November 2023) har 197 disciplinärenden hos fastighetsmäklarinspektionen väckts. Av dessa har 46 resulterat i erinran, 121 i varningar och 30 återkallelser av registreringar. 25 av dessa disciplinärenden har varit hänförliga till mäklarens redbarhet och lämplighet, varav 11 av dessa resulterat i återkallelse. År 2022 återkallades 16 registreringar och 2021 8 stycken. Antalet återkallelser av registreringar har alltså dubblats varje år sedan 2021.

FMI är första instans för prövning vid ansökan om registrering av fastighetsmäklare, samt vid disciplinära åtgärder då en mäklare på något sätt agerat i strid mot fastighetsmäklarlagen. Vid prövning finns fyra olika utkomster som prövningen kan resultera i. Dessa är; Avskrivning (målet lämnas utan påföljd), erinran (mildare form av varning), varning eller återkallelse av registrering. Dessa påföljder stadgas i 4:4 FML.

I förarbetet till tidigare gällande fastighetsmäklarlag 1995/500 framgår det att lämplighetskravet skall utgå från en samlad bedömning av sökande. Särskilda faktorer som skall beaktas är enligt förarbetet allmän hederlighet, pålitlighet och integritet. Detta görs dels genom att ett utdrag ur sökandes belastningsregister görs. FMI beaktar här särskilt fällande domar gällande

⁴ Prop 2020/21:119 s 1

förmögenhetsbrott, ekonomisk brottslighet och våldsbrott. Uppräkningen som ges här förefaller alltså inte att vara uttömmande.⁵ Detta innebär att FMI praktiskt sett skulle kunna granska dels domar som inte fallit, men också brottslighet inom andra områden än de tre uppräknade. Det framgår även ur förarbetet att även om brottsligheten faller inom någon av dessa kategorier kan sökande släppas igenom. Bedömningen av brottslighet utgår då ifrån förgångens tid sedan brottet/brotten begicks, art och svårighet samt ifall det är upprepade eller enskilda brottslighet. Någon exakt tidsram eller vägledning för vad som är acceptabelt i detta fall finns inte i förarbetet. Förutom brott kan även undlåtenhet att betala skulder ligga till grund för bristande lämplighet. Återigen anges inte några undre gränser eller övriga omständigheter för skulder. I det fall att lämpligheten kan ifrågasättas skall sökande ges tillfällighet att yttra sig.⁶ Förarbetet förklarar aldrig ifall det enbart är denna uppräkning av faktorer som kan föranleda bristande lämplighet, eller om det finns ytterligare som kan falla in i bedömningen.

Prövningen sker inte för sökandes fallenhet för yrket utan utgår istället från hur personen är i allmänhet. Efter att registrering skett gör även FMI regelbundna kontroller över hur mäklaren väl sköter sig i yrket. Om det uppkommer något som kan föranleda att lämplighet och redbarhetskravet kan ifrågasättas görs en prövning av mäklaren igen. Återigen görs denna prövningen allmänt och inte utifrån personens fallenhet för yrket.⁷

2.1.2 Nytt krav för ledningsgrupp i mäklarföretag

Nytt för fastighetsmäklarlagen (2021:516) som trädde ikraft 2021 är att ett liknande kriterium införts för mäklarföretag som sådant och dess ledningsgrupp enligt 2:9 3 och 4p. Indirekt omfattas även ägare till företaget av denna prövning enligt propositionen. Syftet med införandet av denna paragraf

⁵ Prop 1994/95:14 s 66

⁶ Prop 1994/95:14 s 67

⁷ Lindberg Rättegångsbalk (1942:740) 28 kap. 1 §, Karnov 2020-01-01 (JUNO).

är att personer som åsidosatt sina ekonomiska förpliktelser eller gjort sig skyldiga till viss brottslighet inte skall kunna driva dessa företag. I det fall att en ägare eller delägare inte uppfyller kraven kan FMI förelägga denna att sälja av sina andelar i företaget. FMI ges även möjlighet att rikta sanktionsavgifter mot personen med sanktionsavgift eller beslut om förbud till ledande position i mäklar företag när en ägare bidragit till att företaget brutit mot penningtvättslagar.⁸ Kravet i 2:9 tar främst sikte på företaget som juridisk person, men det utesluter inte direkt kontroll av delägare individuellt. Där emot riktas 3p direkt mot delägare. Kravet är dock inte formulerat på exakt samma sätt utan benämner istället uttryckligt att ledningen inte ska ha gjort sig skyldiga till allvarlig brottslighet eller åsidosatt sina förpliktelser i näringsverksamhet. Med allvarlig brottslighet menas framförallt ekonomisk brottslighet, penningtvätt och annan brottslighet som kan vara hänförlig till fastighetsförmedling. Om sådan brottslighet förekommer beaktas art, upprepade brottslighet, straffvärde osv. D.v.s i stort sett samma faktorer som beaktas för fastighetsmäklare. Att åsidosätta sina ekonomiska förpliktelser i näringsverksamhet innebär framförallt att ha drivit bolag som gått i konkurs, haft näringsförbud eller har omfattande skulder till det allmänna.⁹ För åsidosatta ekonomiska förpliktelser beaktas förgången tid, och dess omfattning.

Av vad som framgår enligt lagstiftning och förarbetena är tröskeln för att få äga ett fastighetsmäklar företag aningen lägre än att bli registrerad som fastighetsmäklare. I nuläget finns ingen praxis på detta området vilket gör att den faktiska tillämpningen är svår att bedöma. I vart fall finns inget som tyder på att bedömningen när det gäller ledamöter och företagsledning skulle vara striktare än för registrering av fastighetsmäklare.

⁸ SOU 2018:64 s.20

⁹ Prop 2020/21:119 s 109

2.2 Brottslighet

Tidigare domar och brottslighet är en av de faktorer som sänker en sökandes eller befintlig mäklares lämplighet enl. FML. Den icke uttömmande uppräkningsen som görs av olika brottskategorier som görs är alltså inte uteslutande. Ur FMIs och förvaltningsätternas praxis framgår det att fastighetsmäklare har avregistrerats för brott utanför kategorierna, bland annat narkotikabrott och ofredande. I detta avsnitt kommer praxis som exemplifierar brottslighet som ger anledning att ifrågasätta en mäklares redbarhet och lämplighet framföras.

Reglerna vid registrering respektive när en befintlig mäklare blir dömd för brott. Även om det är samma krav som skall vara uppfyllda framgår det av förarbetena tröskeln för att avregistrera en mäklare är högre än att neka vid ansökan om registrering.¹⁰

2.2.1 Våldsbrott

När det kommer till brottslighet har FMI även valt att tala om risken för återfall som en faktor vid bedömning om lämplighet. Detta framförs i bland annat dnr 22-2002 där en registrerad mäklare dömts för misshandel av normalgraden vid ett enstaka tillfälle i nattklubbsmiljö under berusat tillstånd. FMI skriver ordagrant i sitt beslut ”Det finns enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning inte anledning att befara att han kommer att återfalla i brott”. Beslutet i fråga stannar vid en erinran, d.v.s steget under en varning. Detta innebär alltså att en misshandelsdom inte behöver betyda att lämplighetskravet brister trots att våldsbrott är en av brottskategorier som exemplifieras i förarbetena. I sitt beslut poängterar även FMI att brottet inte har någon koppling till fastighetsmäklarens yrkesmässiga verksamhet.¹¹

¹⁰ Statistik från fastighetsmäklarinspektionen

¹¹ FMI Dnr 22-2002

I ett annat fall har en mäklare dömts för misshandel, olaga hot och barnfridsbrott. Mäklaren var tidigare ostraffad och utan tidigare disciplinären den hos FMI. FMI anser att brotten är av allvarligt slag, men samtidigt är den inte direkt förenlig med verksamheten som fastighetsmäklare. Mäklaren hade vid tillfället dessutom varit registrerad under en lång tid (ca 18 år) innan detta ärende. FMI bedömde med dessa faktorer i beaktning att beslutet stannar vid en varning och mäklaren får därmed behålla sin licens.¹²

2.2.2 Ekonomisk brottslighet

Vid ekonomisk brottslighet är däremot FMI avsevärt striktare. I många av de fall där fastighetsmäklaren blivit dömd för någon typ av ekonomisk brottslighet kommer registreringen att återkallas. Detta går att utläsa ur exempelvis Dnr 22-1785 (näringspeningtvätt av normalgraden) och Dnr 19-0571 (grovt bedrägeri). I dessa fallen har oaktat övriga omständigheter FMI beslutat att återkalla registreringen p.g.a bristande lämplighet. Den strikta synen på ekonomisk brottslighet framgår av förarbetena med den förtroendeställning som mäklaren intar genom fastighetsförmedlingen. Vid förmögenhetsbrott resonerar även FMI kring koppling till verksamhet, vilket i Dnr 18-2712 anses vara mycket stark. I detta fall resonerar beslutsfattaren kring att återkallelsen är till för att skydda konsumenten. Detta poängter vidare allvarligheten i synsättet när det kommer till ekonomisk brottslighet.

2.2.3 Övrig brottslighet

I Dnr 22-2419 har en befintlig mäklare dömts för grovt tullbrott då han importerat vattenpipstobak som medfört att det allmänna riskerat att tullavgifter och skatter till 2 526 079 kr skulle underhållas. Mäklaren dömdes till fängelse i ett år och tre månader då brottet hade ett högt straffvärde. Brottet ägde rum under 2017 då mäklaren inte var registrerad. Vid registrering hade inte FMI tillgång till dessa uppgifterna utan dessa kom först till handa under

¹² FMI Dnr 23-1273

2023. FMI resonerar kring att det höga straffvärdet i och för sig talade för avregistrering, men att den förflutna tiden (5 år och 9 månader sedan begången handling) var förmildrande omständighet. Brottet är inte heller någon av de som exemplifieras i förarbetena, däremot anser FMI att denna typen av brottslighet är att likställa med ekonomisk. I detta fallet stannar påföljden vid en varning, främst baserat på den förflutna tiden.¹³

Även i Dnr 23-0926 där mäklaren dömts för rattfylleri, samt narkotika och dopingbrott har varning utdelats. I detta fall rörde det sig om tre olika brott. Ingen av dessa brott är hänförliga till de brottstyper som nämns i förarbetena. FMI delar ut varning baserat på att det är flera brott begångna inom en kort tidsperiod (tio månader), vilket gör att detta kategoriseras som upprepade brottslighet.¹⁴

I KR 5644-14 har sökande överklagat ett beslut av FMI där han nekats registrering p.g.a en brottmålsdom. Den aktuella brottmålsdomen var brukande av falsk urkund, vilket ägde rum under 2008, c.a 7 år innan ansökan om registrering som fastighetsmäklare. Urkunds förfalskningen hade skett genom användning av förfalskad gymnasiebetyg för att bli antagen till utbildningen som fastighetsmäklare, varav påföljden blev villkorlig dom. Kammarrätten resonerar kring att visserligen har det förflutit förhållandevis lång tid sedan brottet begicks, men att denna brottstyp ska anses vara särskilt belastande vid bedömning av en sökandes lämplighet som mäklare. Detta är hänförligt till att prövningen ska ske utifrån sökandes allmänna hederlighet och pålitlighet, vilket förfalskad urkund talar emot. Trots att lång tid förflutet sedan brottet begicks, samt att brottet inte exemplifieras i förarbetena väljer kammarrätten att avslå begäran om registrering p.g.a bristande lämplighet.¹⁵

¹³FMI Dnr 22-2419

¹⁴ FMI Dnr 23-0926

¹⁵ KR 5644-14

2.2.4 Förfluten tid sedan begånget brott

I förarbetet står det bl.a att den förflutna tiden sedan brottet begicks ska beaktas i den samlade bedömning. Det står dock inte några exakta spärrtider, varken generellt eller specifikt för något brott. Det går dock att utläsa genom följande fall; KR 4758-18 där sökande nekades registrering p.g.a en misshandelsdom. Händelsen i fråga hade ägt rum för fyra år sedan vid ansökningstillfället. Även om det var ett enstaka brott, och misshandeln var av normalgraden bedömde förvaltningsrätten att sökande inte uppfyllde lämplighetskravet. De intyg från anhöriga och kontorschef som talade positivt om sökande föranledde inte att bedömningen skulle ändras.¹⁶ Samma sökande ansökte ytterligare en gång under första hälften av 2019 i FR 141-19. Sökandes ansökan avslogs ytterligare en gång i detta mål med samma motivering. Vid denna ansökan hade c.a 4,5 år förflutit sedan den aktuella händelsen.¹⁷ Sökande kommer sedan att registreras 2019-08-23, vilket är fem år efter den brottsliga händelsen begicks. En sådan här femårskarantän finns i advokatsamfundets krav för registrering i rättegångsbalken 1942:740 8:2 5p. Detta framgår av praxis vid registrering av advokater, bl.a NJA 2002 s. 129. Karantänen verkar inte vara fullt implementerad i FMI:s bedömningar, men den går att utläsa på detta sätt. Det framgår inte heller vilka brott denna karantän tillämpas vid. Femårskarantänen kommenteras dock genom FMI i dnr 22-2000 där de skriver ”i det fallet hade haft fog att återkalla mäklarens registrering trots att brottsligheten vid prövningen skett fem år tidigare”. Beslutet blir att återkalla mäklarens registrering trots detta, men istället baserat på att brotten skett upprepade gånger mot olika brottsoffer.

Även advokatsamfundet applicerar dock inte femårskarantänen fullt ut. Detta framgår genom NJA 2019 Not N 13 i vilket en advokat dömts för grov förskingring och grov urkundsförfalskning. 20 år efter denna händelse an-

¹⁶ KR 4758-18

¹⁷ FR 141-19

sökte personen till att bli registrerad advokat igen, trots förgången tid nekades inträde i samfundet. Även högsta förvaltningsdomstolen gjorde samma bedömning.¹⁸ I NJA 2001 Not C 21 framgår det att femårskarantänen inte utgår från fallen dom utan vid det tillfälle händelsen skett. Detta baseras på att tiden mellan händelsen och dom kan dröja i vissa fall, vilket särskilt är vanligt vid ekonomisk brottslighet.¹⁹

Kravet fokuserar på mäklarens hederlighet och pålitlighet. Detta kravet existerar för att tillförsäkra att mäklaren verkligen kan upprätthålla den opartiska ställning som rollen kräver, och därmed inte åsidosätter sina förpliktelser för egen vinning.²⁰

2.3 Skuldsättning och övriga ekonomiska angelägenheter

Skuldsättning eller undlåtenheten att sköta sina ekonomiska förpliktelser är även en sådan faktor som kan göra att lämpligheten för mäklaryrket brister. Detta framgår av förarbetet till FML 1995/500. I förarbetet framhåller man främst underlåtenhet till betalning, amortering eller annan misskötsel. Någon vidare detaljering om vilka summor skulderna ska uppnå, hur lång tid efter förfallodatum gäldenären ska vara eller andra faktorer ges inte.²¹ Där emot framför vissa skillnader i bedömningen genom praxis. I RÅ 1993 ref 48 har sökande tidigare bedrivit ett aktiebolag där han var verkställande direktör och enda styrelseledamot. Detta bolag försattes i konkurs. Vid konkurs fanns återstående skulder rörande A skatt och arbetsgivaravgifter som uppgick till 623 069kr. Genom ett förlikningsavtal som träffats mellan sökande och staten blev han personligt betalningsskyldig för skulderna. Vid

¹⁸ NJA 2019 Not N 13

¹⁹ NJA 2001 Not C 21

²⁰ Jingryd, Ola: Fastighetsförmedling 2009 s.37

²¹ Prop 1994/95:14 s 66

ansökningstidpunkten hade inte denna betalningsförpliktelse uppfyllts. Registreringen nekades av länsstyrelsen och därefter av kammarrätten. När sökande överklagade till regeringsrätten (nu högsta förvaltningsdomstolen) uppgick skulderna till 292 445kr. Regeringsrätten valde ändå att neka registrering för sökande.²²

Detsamma gäller i KR 3288-22 där sökande ingår i ett skuldsaneringsprogram, i vilket planen följs och inga avbetalningar har missats. Totala skulden uppgår till totalt c.a 300 000kr. I detta fall yrkar sökande på att eftersom skulderna inte har uppkommit genom ekonomisk misskötsamhet, utan istället undertecknat lånehandlingar för att sin far skulle göra diverse affärsmässiga investeringar när sökande var i 18 års åldern. Sökande yrkar alltså på att hans far förmått honom att underteckna dessa handlingar som föranlett skulden. Fadern dömdes senare för grovt bedrägeri. HFD resonerar att sökandes agerande att ta ansvar för skulderna talar för att denna ska bedömas som redbar. I och med att skulderna uppgår till ett avsevärt belopp och utifrån den förtroendeställning som fastighetsmäklare har anser FMI att sökande inte uppfyller kravet på ekonomisk redbarhet. Sökande nekas alltså registrering p.g.a skuldernas omfattning, inte dess uppkomst.²³

I mål nr 4877- 18 hade skatteverket påfört lån på en löneutbetalning som gjorts till en registrerad fastighetsmäklare. Med anledning av detta hade mäklaren en skuld som uppgick till 570 000kr. Skulden låg hos kronofogden i och med att den överlämnats dit. Vid denna tidpunkten pågick en process mellan mäklaren och skatteverket i domstol angående denna skuld. FMI återkallade denna registrering p.g.a skuldernas omfattning. Mäklaren överklagade dock till förvaltningsrätten där en varning istället meddelades. Varningen meddelades eftersom mäklaren vid tidpunkten för överklagandet hade betalt av skulden. Trots detta meddelades ändå en varning. Varningen

²² RÅ 1993 ref 48

²³ KR 3288-22

motiveras av att mäklaren har haft restförda skulder på en betydande summa. Mäklaren meddelas alltså en varning, vilket är steget under avregistrering, för en skuld som är avbetald.²⁴

Vid restförda skulder har FMI en huvudregel om att över 10 000 vid ansökan om registrering resulterar i nekande p.g.a bristande ekonomisk redbarhet. Detta gäller enbart restförda skulder, alltså inte bolån eller övriga lån. Restförda skulder är enbart sådant som förfallit till betalning vilket resulterat i att de noterats hos kronofogden.²⁵

3. Diskussion och slutsats

3.1 Diskussion

Det framgår tydligt att kraven på lämplighet och redbarhet är strikta när det kommer till mäklaryrket. Motiveringen bakom verkar vara den förtroendeställning som mäklare har i Sverige. Fastighetsmäklaren har i dessa överlåtelseprocesser en mycket betydelsefull roll genom att vara en opartisk mellanhand. Detta i kombination med att hemmet är för många det dyraste köpet som görs, samt att mäklaren stundtals kan hantera klientmedel gör att kraven måste sättas högt utifrån lagstiftarens perspektiv. De strikta kraven grundar alltså sig i konsumentskyddsändamål. De senaste åren har antingen avregistreringar ökat markant. Detta beror antingen på att FMI internt valt att vara striktare, alternativt att mäklare begår fler handlingar som bryter mot FML.

Vid första anblick är dessa kraven mycket allmänt hållna och det kan vara oklart utifrån lagstiftningen vad de faktiskt innebär. Med förarbete i beräk-

²⁴ KR 4877-18

²⁵ Jingryd, Ola: Fastighetsförmedling 2009 s.37

ningen blir det aningen tydligare men det finns fortfarande luckor och oklarheter i vad den faktiska tillämpningen innebär. Praxis visar den faktiska tillämpningen och täcker många av dessa områden. Trots praxis finns dock vissa luckor vilket kommer diskuteras i denna del.

Kraven har historiskt sett enbart omfattat fastighetsmäklare, d.v.s de som faktiskt sköter förmedlingen av bostäder. På senare tid har det dock delvis börjat omfatta även de som driver fastighetsmäklarföretag. Dessa kraven är dock lägre ställda. Syftet med att även företagsledningen ska omfattas av sådana krav verkar vara detsamma som för mäklare: konsumentskydd. I och med att praxis saknas på detta område går det inte att fastställa exakt vad dessa kraven faktiskt innebär. Detta medför att det inte går att undersöka vilka nivåer av skuldsättning eller vilka brott och straffvärden som gör en person i företagsledningen till olämplig enligt 2:9 FML.

Som tidigare framgår av förarbetet är kraven striktare vid registrering än för befintliga mäklare. Det förekommer alltså fall där sökande blivit nekad registrering där redan registrerade mäklare enbart blivit meddelad erinran eller varning trots att samma omständigheter föreligger. Syftet med detta är tämligen oklart då en mäklares agerande efter registrering bör säga mer om dess allmänna lämplighet än historiska händelser innan ansökan om registrering. Det framgår inte exakt vart denna gränsen går vilket gör att det blir svårt att förutsäga vilka händelser som ligger till grund för nekande av registrering, men inte avregistrering. I huvuddelen finns exempel där sökande nekats p.g.a en misshandelsdom, samtidigt får en befintlig mäklare behålla sin licens då mäklaren gjort sig skyldig till misshandel, olaga hot och barnfridsbrott. Tröskeln för en befintlig mäklare att bli avregistrerad förefaller utifrån detta att vara väsentligt högre än vid registrering. I vart fall när det gäller misshandel.

Ur praxis framgår det tydligt att FMI ser mycket hårt på de brottskategorier som kan sammankopplas med utövandet av arbetet som fastighetsmäklare.

Detta är främst ekonomiska brott så som bedrägeri, bokföringsbrott och liknande brottslighet. Det framgår även att FMI likställer viss brottslighet med ekonomisk sådan då det har ekonomiska konsekvenser för det allmänna (se exempelvis Dnr 22-2419 ang tullbrott). Troligen baseras detta på att sådan ekonomisk brottslighet löper högre risk att drabba dels parterna i fastighetsaffären men även det allmänna med bokföring, skatter och liknande. Vid våldsbrott verkar omständigheterna kring brottet och ifall det skett under upprepade tillfällen eller ej vara relevanta faktorer. Exempelvis kan nattklubbsmiljö under berusat tillstånd vara sådan förmildrande omständighet då det skett utanför utövande av yrket på något sätt. Med detta framgår det att FMI till viss del även beaktar omständigheterna i brottet. Dock görs ingen egenhändig bedömning utöver vad som gjorts av dömande instans i brottmålet.

När det kommer till övriga brott är läget mer oklart. Vissa brott som tagit upp i praxis ligger helt utanför de som nämns i förarbetena, och saknar utöver detta anknytning till yrkesutövande. Det kan exempelvis röra sig om narkotikabrott eller rattfylla. Här verkar straffvärdet på brottet vara en faktor som är mycket vägledande för utgången i beslutet. Däremot framgår det att dessa brott generellt ses som mindre allvarliga p.g.a mindre anknytning till yrket. Detta innebär inte att FMI lämnar sådan brottslighet utan hänsyn dock, då all form av brottslighet kan påverka förtroendet för en mäklare. Däremot kan brott som direkt anses påverka en mäklares hederlighet och ärlighet anses vara mycket betungade. Ett exempel på detta är KR 5644-14 där sökande dömts till urkundsförfalskning. Sådana brott kan direkt anses sänka mäklarens förtroende vilket gör att, trots förfluten tid, avslag till registrering kan ges. Det är oklart ifall återkallelse av registrering skulle ges i detta fall om domen kom till FMIs kännedom först efter att registrering skett.

En central fråga när det kommer till brottslighet är hur långt bak FMI blickar tillbaks i tiden. Det framgår av praxis att femårskarantären kan tillämpas, dock inte i vilken utsträckning och för vilka brott. I vart fall kan man

konstatera att karantänen tillämpas för misshandel av normalgraden i det rättsfall som tidigare berörts i huvuddelen. Visserligen kommenterar FMI femårskarantänen i ett annat fall, vilket kan innebära ett erkännande av att principen appliceras i praktiken. I och med likheten mellan de olika lagstiftningarnas lämplighet och rebarhetskrav är det inte orimligt att en sådan applicering anses vara lämplig av beslutsfattaren. Däremot går det inte att konstatera att femårskarantänen är fullt ut implementerad p.g.a att FMI i dessa beslut enbart kommenterat den en gång. Därav kan det inte räknas som erkänt och införlivat. Detsamma gäller även för advokatsamfundet där femårskarantänen inte appliceras på alla brottstyper. Bl.a vid grov förskingring och urkundsförfalskning ansågs inte advokaten vara lämplig även om det hade passerat avsevärt längre tid än fem år i NJA 2019 Not N 13.

Generellt följer FMIs tillämpning av kravet samma linje som förvaltningsrätten, kammarrätten och högsta förvaltningsdomstolen. Detsamma gäller för de resonemang som förs i praxis. Inga större skillnader finns alltså, och FMIs prövningar ger därmed inte upphov till någon rättslig osäkerhet. Däremot finns viss oklarhet i rättssäkerheten när det kommer till klarhet. Det är tämligen svårt att se vilken åtgärd mäklare kan förvänta sig vid olika händelser.

3.2 Slutsatser

Den faktiska tillämpningen av redbarhets och lämplighetkravet görs vid registrering och för befintliga mäklare. Dessa prövningar görs hos FMI. När FMI gör denna prövning fokuserar de främst på våldsbrott, ekonomisk brottslighet och annan brottslighet som kan påverka personens allmänna hederlighet och pålitlighet. Vid brottslighet är det alltså inte enbart de brottskategorier som exemplifieras i förarbetena som kan komma att vara särskilt betungande för fastighetsmäklare. I praxis är det enbart urkundsförfalskning som framgår att vara ett av dessa brott med särskilt betungande

effekt. Det är tänkbart att även brott av liknande karaktär kommer vara lika betungande.

Det finns även brott som påverkar bedömningen i mindre utsträckning. Detta är brotten som faller utanför exemplifiering i förarbetena, och som inte kan ha påverkan på personens allmänna hederlighet och pålitlighet. Av praxis kan sådana brott vara exempelvis narkotikabrott och trafikförseelser. I det fall att det rör sig om upprepad brottslighet kommer dock bedömningen att vara striktare än vid enstaka förseelser. Likaså påverkar detta bedömningen av återfall i brott vilket är en riskfaktor som alltid benämns i praxis. Det samma gäller för brottets straffvärde; ett högre straffvärde leder till att redbarhet och lämpligheten påverkas i större utsträckning.

Vid ekonomisk brottslighet är kraven mycket strikta. I praxis finns i princip en nolltollerans mot denna brottskategori vare sig det gäller bokföringsbrott, bedrägerier eller annan liknande brottslighet. Även brottslighet som har ekonomisk konsekvens för det allmänna (exempelvis tullbrott) kan hänföras till denna brottskategori och medför väsentligt betungande effekt vid bedömning.

Oavsett brottskategorin ser även FMI striktare på om den aktuella förseelsen skett inom ramarna för eller kan vara hänförliga till yrket som fastighetmäklare. I det fall att förseelsen skett vid utövandet av yrket kommer detta med mycket hög sannolikhet ligga till grund för att mäklaren avregistreras.

Skuldsättning är den andra avgörande faktorn när det kommer till bedömning av redbarhets- och lämplighetskravet. Det framgår av doktrin att skuldsättning på över 10 000kr medför avslag vid ansökan om registrering. Doktrinen anger dock ingen källa på vart denna summa kommer ifrån. Det framgår ingen summa vid bedömning av en befintligt mäklaren tillåtna restförda skulder. Av förarbete framgår det att denna summa kommer vara högre, nå-

gon exakt skillnad finns dock inte nedskrivna utan troligen beror detta på det individuella fallet och mäklarens lämplighet i övrigt. Däremot går det att utläsa ur praxis att FMI inte beaktar skuldens uppkomst vid prövning av kravet. Bl.a i KR 3288-22 där skulden inte uppkommit p.g.a ekonomisk misskötsamhet, utan istället att gäldenären blivit förmådd till att underteckna vissa låneavtal bedömer kammarrätten att det i slutändan är skuldens omfattning som blir avgörande.

Angående de nya kraven för registrering av fastighetsmäklarföretag där ledningen måste ingå en lämplighetsprövning finns för lite praxis på området för att bedöma dess faktiska tillämpning. Det går enbart att konstatera att kraven är lägre ställda och det inte rör sig om samma formulering som för fastighetsmäklare. Genom detta krav regleras vilka som får äga och driva mäklarföretag åt ett striktare håll.

Samtliga krav motiveras utifrån ett syfte att skydda konsument och det allmänna. Det förs upprepade argument om den förtroendeställning som mäklaren innehar vid fastighetsförmedling, vilket gör att de striktare krav som införts i FML anses vara befogade.

Källförteckning

Artiklar

Hulgaard, Bodil; (1998) 'Några tankar om rättssäkerhet' SvSkT 1998:8 s 777, Svensk skattetidning, tillgänglig på <https://juno-nj-se.ludwig.lub.lu.-se/b/documents/2674246?dq=N%C3%A5gra%20Tankar%20om%20R%C3%A4ttss%C3%A4kerhet#SVSKT_1998_0008_S_0777> (inhämtat 2023-12-07)

Jareborg, Nils (2004), 'Rättsdogmatik som vetenskap', Svensk Juristtidning, s. 1–10, tillgänglig på <svjt.se/svjt/2004/4> (inhämtat 2023-12-05)

Beslut från fastighetsmäklarinspektionen

FMI Dnr 22-2002

FMI Dnr 22-2419

FMI Dnr 23-0926

FMI Dnr 23-1273

Förarbeten

Prop 1994/95:14 s 66

Prop 1994/95:14 s 67

Prop 2020/21:119 s 1

Prop 2020/21:119 s. 45

Prop 2020/21:119 s 109

SOU 2018:64 s.20

Litteratur

Jingryd, Ola; (2009) *Fastighetsförmedling*, sjätte upplagan., Studentlitteratur

Rättsfall

Förvaltningsrätten Karlstad; FR 141-19

Högsta domstolen: NJA 2001 Not C 21

Högsta Domstolen: NJA 2019 Not N 13

Kammarrätten Göteborg, KR 3288-22

Kammarrätten Göteborg KR 4758-18

Kammarrätten Göteborg KR 4877-18

Kammarrätten Stockholm KR 5644-14

Regeringsrätten RÅ 1993 ref 48

Lagkommentarer

Lindberg; Rättegångsbalk (1942:740) 28 kap. 1 §, Karnov 2020-01-01
(JUNO) (inhämtat 2023-12-03)

Webbsidor

Fastighetsmäklarinspektionen; (2023) 'Tioårsstatistik från fastighetsmäklarinspektionen', tillgänglig på <https://fmi.se/media/v5sleht5/fmi_statistik_2023-06.pdf> (inhämtat 2023-12-05)