

2019-09-25

Dnr 19-1127

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om redbarhet och lämplighet.

Prövning av fastighetsmäklarens redbarhet och lämplighet med anledning av en brottmålsdom om grov utpressning.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen återkallar fastighetsmäklaren NN:s registrering. Beslutet gäller omedelbart.

Ärendet

Fastighetsmäklarinspektionen har med anledning av en anonym anmälan till inspektionen uppmärksammat på att fastighetsmäklaren NN den 2 juli 2019 dömdes i tingsrätten för grov utpressning till fängelse i två år och sex månader. NN har förelagts att yttra sig över domen utifrån kravet på redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare.

NN har yttrat sig.

Handlingarna

Enligt tingsrättsdomen från den 2 juli 2019 har NN dömts för grov utpressning till fängelse två år och sex månader. Av domen framgår det att brottet begicks under perioden från 2016-09-29 till 2017-01-27 och att NN sedan tidigare har varit häktad i målet på grund av recidivfara och ska stanna

2019-09-25

Dnr 19-1127

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

kvar i häkte till dess domen i ansvarsdelen vinner laga kraft mot honom.

I domen uttalas följande

Gärningsmännen har vid den första kontakten med [För- och efternamn] försökt få betalt genom att överta eller sälja bröderna [Efternamn]:s bostadsrättslägenheter. De transaktionerna har krävt sakkunskap om bostadsrättsförsäljningar och det ligger nära till hands att anta att NN som mäklare har stått för den sakkunskapen inom kretsen av gärningsmän.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

Det stämmer att han har dömts i tingsrätten. Han delar inte tingsrättens bedömning att åtalet mot honom är styrkt. Eftersom tingsrättens dom är felaktig har han överklagat den till hovrätten som kommer att pröva tingsrättens dom inom en månad från den 23:e augusti 2019. Genom sin försvarare har han tagit fram en omfattande bevisning som motbevisar åklagarens åtal.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 6 § fastighetsmäklarlagen krävs för att en fastighetsmäklare ska registreras bland annat att mäklaren är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Enligt 29 § samma lag ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för den som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Om det kan anses tillräckligt får inspektionen istället meddela en varning eller en erinran. Fastighetsmäklarinspektionen får besluta att en återkallelse av registreringen ska gälla omedelbart.

Av förarbetena till 29 § (prop. 1994/95:14 s. 66 och prop. 2010/11:15 s. 65 f) framgår att prövningen av den personliga lämpligheten inte tar sikte på personens fallenhet för mäklaryrket. Istället handlar det om att personens

2019-09-25

Dnr 19-1127

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet ska motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som en mäklare intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. Om det finns indikationer på att personen begått en brottslig gärning är det i första hand fällande domar beträffande förmögenhetsbrott, ekonomisk brottslighet och våldsbrott som bör uppmärksammas. Omständigheter av detta slag bör, enligt lagstiftaren inte ses isolerade. I bedömningen får också vägas in andra faktorer, såsom hur länge mäklaren har varit yrkesverksam och hur mäklaren har skött sina uppdrag under tiden. Vid prövningen bör exempelvis beaktas hur långt tillbaka i tiden brottsligheten ligger, brottets art och svårighet, om det är fråga om ett enstaka brott eller flera och om det har förekommit upprepade lagföringar.

Vidare framhålls det särskilt i förarbetena (prop. 1994/95:14 s. 69) att syftet med lämplighetsbedömningen ska vara att, med omsorg om mäklarnas uppdragsgivare och deras motparter, verka för en god standard inom mäklarkåren och att hänsynen till mäklarens personliga intresse i saken inte får tillmätas så stor betydelse att det övergripande målet sätts åt sidan.

NN har varit registrerad fastighetsmäklare sedan år 2017.

Fastighetsmäklarinspektionen inledde ett ärende mot honom till följd av en anmälan år 2018. Resultatet blev att NN meddelades en varning i ärendet på grund av vilseledande marknadsföring av ett förmedlingsobjekt.

Grov utpressning är ett förmögenhetsbrott som kan ge anledning att ifrågasätta en persons lämplighet som fastighetsmäklare. NN är, utifrån den information som Fastighetsmäklarinspektionen har tillgång till, lagförd för brott tidigare. År 2004 dömdes han för stöld, försök till rån, tillgrepp av fortskaffningsmedel, olovlig körning, rattfylleri och narkotikabrott begånget samma år till skyddstillsyn och 120 dagsböter. År 2013 dömdes han för misshandel och skadegörelse till villkorlig dom med samhällstjänst 75 timmar. De brottsliga handlingarna hade begåtts under år 2012. Om fängelse istället hade valts som påföljd skulle två månaders fängelse ha dömts ut. I den nu aktuella domen dömdes NN i tingsrätten för grov utpressning till fängelse två år och sex månader.

En fastighetsmäklare har en ansvarsfull förtroendeställning i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. NN har nyligen dömts för

2019-09-25

Dnr 19-1127

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

brottslighet av mycket allvarlig art med ett så högt straffvärde som två år och sex månaders fängelse. Med tanke på att tingsrätten i domen skriver att fastighetsmäklaren NN antas ha stått för sakkunskap om bostadsrättsförsäljningar i samband med brottsligheten anser Fastighetsmäklarinspektionen att brottsligheten måste anses ha anknytning till hans verksamhet som fastighetsmäklare. Brottsligheten har begåtts under åren 2016 och 2017 och har pågått under en period av fyra månader. Det rör sig inte om en engångsföreteelse. Det handlar om upprepad brottslighet då han även två gånger tidigare lagförts för brott. Han har tidigare meddelats en varning av Fastighetsmäklarinspektionen. Detta visar enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning tydligt att NN inte längre uppfyller kravet på redbarhet och lämplighet. Då det inte är tillräckligt att meddela honom en varning, ska hans registrering återkallas. Med hänsyn till syftet med lämplighetsbedömningen, bland annat skyddet för konsumenterna, saknar det enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning betydelse att brottmålsdomen inte vunnit laga kraft och av samma skäl ska beslutet gälla omedelbart.