

2019-09-25

Dnr 19-0760

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om besvarande av föreläggande.

Prövning av fastighetsmäklaren har uppfyllt sin skyldighet att besvara förelägganden från Fastighetsmäklarinspektionen.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen återkallar NN:s registrering.

Ärendet

Vid en kontroll av NN:s belastningsregister den 3 maj 2019 uppmärksammade Fastighetsmäklarinspektionen att hon den 28 januari 2016 har godkänt ett strafföreläggande avseende bokföringsbrott som begåtts den 1 juli 2015. Med anledning av detta beslutade Fastighetsmäklarinspektionen den 27 maj 2019 att öppna ett tillsynsärende mot NN.

NN förelades den 14 juni 2019 att senast den 8 juli 2019 yttra sig över uppgifterna i belastningsregistret. Föreläggandet skickades till hennes folkbokföringsadress. När inget yttrande inkom i tid skickades den 16 juli 2019 en påminnelse till hennes folkbokföringsadress att senast den 31 juli 2019 besvara föreläggandet. Den 7 augusti 2019 hade fortfarande inget yttrande inkommit, varför en påminnelse via e-post skickades till NN att senast den 21 augusti 2019 besvara föreläggandet. I påminnelsen den 7 augusti informerades NN även om att det strider mot god fastighetsmäklarsed att inte besvara inspektionens förelägganden och att en

2019-09-25

Dnr 19-0760

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

fastighetsmäklare som inte följer en begäran om att lämna uppgifter eller som vägrar att låta Fastighetsmäklarinspektionen ta del av handlingar riskerar att bli avregistrerad.

Vid tidpunkten för detta beslut har något yttrande inte inkommit till Fastighetsmäklarinspektionen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Mäklarens allmänna omsorgsplikt

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Besvarande av Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden

Enligt 28 § fastighetsmäklarlagen är en registrerad mäklare skyldig att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

Av 29 § första stycket 3 samma lag framgår att Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen.

I förarbetena till bestämmelsen anges att avsikten är att förordnanden om att beslutet ska gälla omedelbart främst ska meddelas i de fall då mäklaren brister i något formellt krav för en registrering, till exempel har gått i konkurs eller inte har föreskriven ansvarsförsäkring (prop. 2010/11:15 s. 65). Av det andra stycket framgår att Fastighetsmäklarinspektionen, om det kan anses tillräckligt, i stället får meddela en varning eller erinran. Bestämmelsen har överförs i huvudsak oförändrad från 1995 års lag.

2019-09-25

Dnr 19-0760

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

I förarbetena till den lagen (prop. 1994/95 s. 70) anges följande.

Den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller som vägrar att låta Fastighetsmäklarnämnden ta del av handlingar i tillsynsärendet riskerar avregistrering. Eftersom utredningen i tillsynsärendet i ett sådant fall hindras, måste ett beslut helt eller delvis fattas på formella grunder.

[...]

När en mäklare vägrar att samarbeta i ett tillsynsärende bör dock som regel en avregistrering ske. Den principen bör tillämpas enhetligt och oberoende av vad som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last. En så pass sträng hållning skall ses mot bakgrund av att en fungerande tillsynsverksamhet i hög grad är beroende av att utredningen i tillsynsärenden kan bedrivas skyndsamt och att beslut inte onödigtvis fördröjs. Möjligheten till en kraftfull reaktion från tillsynsmyndighetens sida är avsedd att öka respekten för tillsynsmyndighetens arbete och dess förelägganden och därigenom bidra till en snabbare handläggning av tillsynsärendena. En avregistrering på formella grunder är naturligtvis inte något som drabbar den mäklare som lever upp till rimliga krav på god fastighetsmäklarsed. Att inte besvara ett föreläggande från tillsynsmyndigheten får anses stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed.

NN har underlåtit att besvara Fastighetsmäklarinspektionens föreläggande om att yttra sig. Genom detta har hon åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Hennes ovilja att fullgöra sin rättsliga skyldighet att medverka i utredningen är en förseelse som motiverar återkallelse av hennes registrering som fastighetsmäklare.