

2019-09-25

Dnr 19-1094

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 urkundsförfalskning, grovt bedrägeri och förberedelse till grovt bedrägeri samt restförda skulder.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

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

Ärendet

Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat att NN den 30 juli 2019 dömdes av tingsrätten för grov urkundsförfalskning, grovt bedrägeri och förberedelse till grovt bedrägeri. Under handläggningen av ärendet har framkommit uppgifter om att NN har skulder hos Kronofogdemyndigheten som den 29 augusti 2019 uppgick till 13 149 kr (12 549 kr avser allmänna mål och 600 kr avser enskilda mål) och som den 25 september uppgår till 13 160 kr (12 560 kr avser allmänna mål och 600 kr avser enskilda mål).

På Fastighetsmäklarinspektionens begäran har NN yttrat sig i ärendet.

Handlingarna

Enligt tingsrättsdomen från den 30 juli 2019 har NN dömts av tingsrätten för

2019-09-25

Dnr 19-1094

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

grov urkundsförfalskning, grovt bedrägeri och förberedelse till grovt bedrägeri till fängelse i fyra år. Av domen framgår att grov urkundsförfalskning begicks under perioden 2018-04-23 till 2018-07-18, grovt bedrägeri den 26 september 2018 och förberedelse till grovt bedrägeri den 25 juli 2018. Vidare framgår att NN förnekat samtliga brott.

I domen uttalas följande

”Enligt tingsrätten finns det ingen annan rimlig slutsats än att det är NN som har beställt ett falskt id-kort för [För- och efternamn], uppenbart för att med stöd av det kunna skapa de dokument som behövs för att hon ska kunna ge sken av att hon haft rätt att för [För- och efternamn] :s räkning sälja hennes fastighet i [Ort].

[...]

Vid tidpunkten hade NN lagt ut fastigheten till försäljning på [Namn på bostadssajt] och hon hade haft kontakt med en potentiell köpare som hon diskuterat priset med.”

Av domen framgår också att NN bland annat skickat ett uppdragsavtal avseende den ena fastigheten till polisen.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

Domen är överklagad till hovrätten och har inte vunnit laga kraft. Hon anser att Fastighetsmäklarinspektionen bör avvakta den slutliga domen.

Avseende skulderna har hon uppgett att hon inte kände till skulderna men att de beror på att hon suttit häktad sedan i maj och därmed inte har kunnat sköta sin ekonomi. Hon påpekar att det inte medför någon risk för några klienter eftersom hon för närvarande är förhindrad att arbeta och inte hanterat någon handpenning.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 6 § fastighetsmäklarlagen krävs bland annat att en fastighetsmäklare

2019-09-25

Dnr 19-1094

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

är redbar och i övrigt lämplig som mäklare för att registreras.

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 erinran. Om förseelsen är ringa får inspektionen avstå från att meddela påföljd. Fastighetsmäklarinspektionen får besluta att en återkallelse av registrering ska gälla omedelbart.

Bestämmelsen motsvarar i huvudsak 8 § i 1995 års fastighetsmäklarlag. Av förarbetena till den lagen (prop. 1994/95:14 s. 66 f.) framgår att prövningen av den personliga lämpligheten inte tar sikte på personens fallenhet för mäklaryrket. Istället handlar det om att personens 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. Vid prövningen bör exempelvis beaktas hur långt tillbaka i tiden brottsligheten ligger, brottets art och svårighet, om det är fråga om ett enskilt brott eller flera och om det har förekommit upprepade lagföringar. I kravet på redbarhet ligger också ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan en underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet.

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.

Grov urkundsförfalskning, grovt bedrägeri och förberedelse till grovt bedrägeri är brott som kan ge anledning att ifrågasätta en persons lämplighet som fastighetsmäklare. NN är, utifrån den information som Fastighetsmäklarinspektionen har tillgång till, inte tidigare lagförd för brott. Brotten som NN har gjort sig skyldig till är begångna för ungefär ett år sedan.

2019-09-25

Dnr 19-1094

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

En fastighetsmäklare har en ansvarsfull förtroendeställning i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. NN har nyligen dömts för brottslighet av mycket allvarlig art. Straffvärdet är fyra års fängelse. Mot bakgrund av vad som framgår av domen anser Fastighetsmäklarinspektionen att brottsligheten, åtminstone avseende förberedelse till grovt bedrägeri, har anknytning till hennes verksamhet som fastighetsmäklare. NN har dessutom skulder hos Kronofogdemyndigheten som uppgår till 13 160 kr. Skulderna har enligt hennes egna uppgifter uppkommit på grund av att hon inte kunnat sköta sin ekonomi under tiden som häktad.

Enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning uppfyller NN inte längre kravet på redbarhet och lämplighet. Hennes registrering ska därför återkallas. Med hänsyn till syftet med lämplighetsbedömningen, bland annat skyddet för konsumenterna, saknar det enligt inspektionens bedömning betydelse att brottmålsdomen inte vunnit laga kraft. Beslutet ska därför, med hänsyn till brottmålsdomen, gälla omedelbart.