

FMF rasar mot kammarrättens beslut – mäklare avregistrerade

Innehåll för dig som är premiumprenumerant

William Eriksson
william.eriksson@dagensjuridik.se

Uppdaterad 2025-10-15 13:49 Publicerad 2025-10-15 13:36



En mäklare förklarar en ritning under en visning Foto: Tomas Oneborg / SvD / TT /

Nyligen beslutade kammarrätten att riva upp underinstansens avgöranden och avregistrera två mäklare.

Nu rasar Fastighetsmäklarförbundet mot beslutet.

– Vår poäng är inte att slå fast exakt vilken sanktion som borde ha utdömts, men att avregistrering tveklöst är en alltför långtgående åtgärd i dessa fall, skriver vd:n Carola Russmark i ett mejl till Dagens Juridik.

Fastighetsmäklarinspektionen, FMI, beslutade att återkalla två fastighetsmäklares legitimationer.

Annonsen stängdes av Google

Anledningen till återkallandet var att mäklarna i skrivuppdrag vidtagit undermåliga kundkännedomåtgärder, och upprättat objektsbeskrivningar med referensbilder som avsåg andra objekt.

Det var banken som valt att anmäla mäklarna när det uppdagades att objektsbeskrivningarna inte stämde överens med objekten.

Beslutet om återkallande kom att rivas upp av förvaltningsrätten, som ändrade påföljden till en varning för de båda mäklarna. Förvaltningsrätten beaktade bland annat att det inte var visat att mäklarna haft för avsikt att vilseleda banken och att det inte var fråga om upprepade överträdelser.

Kammarrätten gjorde annan bedömning

Nyligen beslutade kammarrätten att ändra underinstansens avgörande - och fastställa FMI:s beslut om avregistrering.

Enligt domstolen finns inte något krav på att mäklaren uppsåtligen ska ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed för att legitimationen ska kunna återkallas.

Mäklarna har, konstaterade kammarrätten, fört in uppgifter i objektsbeskrivningen som de misstänkte eller visste inte motsvarade verkliga förhållanden. De måste därmed ha insett att beskrivningen riskerade att bli en vilseledande del av beslutsunderlaget vid en kreditansökan. Det har dessutom skett i en situation där det fanns bristande kundkännedom.

En varning ansågs därför inte vara en tillräcklig påföljd.

FMF rasar mot besluten

Nu rasar Fastighetsmäklarförbundet mot kammarrättens avgöranden.

I ett uttalande skriver förbundet att man "tar ställning mot avregistrering på orimliga grunder" som man "kraftigt ifrågasätter av många anledningar".

Enligt FMF har tröskeln för avregistrering nu blivit "orimligt låg". Vd:n Carola Russmark utvecklar detta i en kommentar till Dagens Juridik.

- Vi lutar oss mot både lagkommentarer och förarbeten till fastighetsmäklarlagen som tydligt anger att avregistrering generellt endast ska komma i fråga vid uppsåtliga, synnerligen grova eller upprepade överträdelser. Kammarrätten har nu i två fall valt att fastställa beslut om avregistrering (trots att förvaltningsrätten ansåg att det räckte med varningar) även i fall där det handlar om mer begränsade förseelser. Det innebär att en sanktion som egentligen är avsedd för de allra mest allvarliga fallen nu används oproportionerligt. På så sätt har ribban för att frånta en mäklare hela sin yrkeslicens sänkts till en nivå som vi anser vara både orimlig och rättsosäker.

Ni beskriver det som "vissa smärre disciplinära förseelser" samtidigt som FMI och domstolen anser att mäklarnas agerande är skäl för avregistrering. Vad bottnar denna djupa oenighet i?

- En mer proportionerlig påföljd hade kunnat vara exempelvis en varning. Vår poäng är inte att slå fast exakt vilken sanktion som borde ha utdömts, men att avregistrering tveklöst är en alltför långtgående åtgärd i dessa fall. Den bör reserveras för de mest allvarliga eller upprepade överträdelserna - inte för enstaka misstag som dessutom ligger i gråzonen.

"Skadan är redan gjord"

Enligt Carola Russmark har man fått signaler om att båda mäklarna kommer att överklaga till HFD. Förbundet hoppas att prövningstillstånd ska lämnas och att ny, tydligare rättslig vägledning ska lämnas.

- Men skadan är gjord och det faktum att kammarrätten kunde komma till den aktuella slutsatsen är förtroendeskadande för hela systemet.

- Parallellt kommer vi därför fortsätta att varna branschen för riskerna och väcka en bredare diskussion om hur fler delar av mäklarens arbete riskerar att hamna i skottlinjen framöver. Vi kommer också att jobba tillsammans med FMI för att försöka få dem att i framtiden jobba mer med proaktiva rutiner och riktlinjer, som inte drabbar enskild individ oproportionerligt.

William Eriksson
william.eriksson@dagensjuridik.se

Uppdaterad 2025-10-15 13:49 Publicerad 2025-10-15 13:36