

Tematisk tillsyn – kravet på redbarhet och lämplighet

Tillsynsinsatsen

I september 2022 beslutade Fastighetsmäklarinspektionen att inleda en tematisk granskning av hur de registrerade fastighetsmäklarna lever upp till kravet i 2 kap. 8 § 6 p. fastighetsmäklarlagen (2021:516) på att en mäklare ska vara redbar och lämplig. Utifrån att Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för en mäklare som inte längre uppfyller det kravet, alternativt meddela en disciplinär påföljd om det kan anses tillräckligt, har inspektionen årligen utfört registerkontroller av huruvida ett visst antal utvalda mäklare har restförda skulder hos Kronofogdemyndigheten eller noteringar i Polismyndighetens belastningsregister.

Motsvarande kontroller har också gjorts vid handläggningen av ett tillsynsärende mot en enskild mäklare. När det har ansetts nödvändigt har tillsynsärenden initierats i de fall en mäklare har belastats av skuldsättning eller brottslighet.

Då inte samtliga mäklare årligen har kontrollerats, utan enbart en del av alla registrerade fastighetsmäklare, har tillvägagångssättet inneburit en risk för att det tar väsentlig tid innan eventuella belastningar uppmärksammas av Fastighetsmäklarinspektionen. Mot denna bakgrund ansåg inspektionen att det fanns anledning att utföra registerkontrollen på ett annat sätt.

Syftet med tillsynsprojektet har därför varit att genom att inhämta information om eventuell skuldsättning och brottslighet avseende samtliga fastighetsmäklare registrerade hos inspektionen få en uppfattning om hur väl kraven efterlevs i branschen.

Tillsynsprojektets huvudsakliga mål har varit att i ett tidigare skede vidta tillsynsåtgärder till följd av eventuella uppmärksammade brister och på ett effektivare sätt säkerställa att enbart de fastighetsmäklare som uppfyller lagkravet är registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen. En avsikt med insatsen har även varit att genom att lyfta ut kontrollen effektivisera och renodla tillsynsprocessen på myndigheten. En förhoppning har dessutom varit att öka kunskapen och medvetenheten om kraven hos de enskilda mäklarna samt ge dem incitament till att om möjligt vidta åtgärder för att efterleva dessa krav, exempelvis reglera en eventuell skuldsättning.

Postadress

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 5045, 650 05 Karlstad

Besöksadress

Våxnäsgatan 10, Karlstad

Telefon

010-490 01 00

E-post

registrator@fmi.se

Webbplats

fmi.se

2023-04-19

Granskningen

Fastighetsmäklarinspektionen skickade en förfrågan över samtliga vid tillfället registrerade fastighetsmäklare¹ till Polismyndigheten för att kontrollera om mäklarna fanns noterade i belastningsregistret. Polismyndigheten skickade tillbaka information om de 73 registrerade fastighetsmäklare som fanns noterade i registret. Merparten av brottsligheten hade hanterats tidigare av Fastighetsmäklarinspektionen, såväl genom tillsynsärenden som ansökningsärenden. Hänsyn togs även till tidsaspekten när urvalet gjordes av vilka fastighetsmäklare tillsynsärenden skulle inledas emot. Fastighetsmäklarinspektionen valde sedan att initiera tillsynsärenden avseende sex fastighetsmäklare på grund av noteringarna i Polismyndighetens belastningsregister.

På liknande sätt som till Polismyndigheten skickade Fastighetsmäklarinspektionen en förfrågan till Kronofogdemyndigheten för att få tillbaka en lista på de fastighetsmäklare som hade ett aktuellt skuldsaldo som översteg 10 000 kronor. Kronofogdemyndigheten återkom med en lista på 13 fastighetsmäklare som hade ett skuldsaldo som översteg 10 000 kronor². Fastighetsmäklarinspektionen valde sedan att initiera tillsynsärenden mot elva fastighetsmäklare enbart på grund av deras skuldsaldo. Beträffande en fastighetsmäklare fanns det anledning att initiera ett tillsynsärende såväl på grund av skuldsättningen hos Kronofogden som på grund av noteringen i belastningsregistret. I projektet initierade således Fastighetsmäklarinspektionen sammanlagt 18 tillsynsärenden.

Utfallet

Av de 18 inledda tillsynsärendena har fyra ärenden skrivits av på tjänstemannanivå. Resterande 14 ärenden har prövats av Fastighetsmäklarinspektionens disciplinnämnd under perioden december 2022 till mars 2023. I ett av de ärenden som har avgjorts i nämnden prövades mäklarens redbarhet och lämplighet utifrån såväl mäklarens skuldsättning som brottslighet. I samtliga fjorton ärenden meddelades mäklaren en påföljd.

I sex avgöranden som rörde en prövning av mäklarens ekonomiska redbarhet återkallades mäklarens registrering. Mäklarnas restförda skuldbelopp hos Kronofogdemyndigheten var i dessa ärenden mellan 320 040 och 1 354 461 kronor. I tre ärenden där mäklarens ekonomiska

¹ 7948 stycken den 7 oktober 2022.

² Enligt uppgift från Kronofogdemyndigheten hade dock hela 315 av mäklarna fått mål registrerade under åren 2021–2022, men merparten har betalat sina restförda skulder under året.

2023-04-19

redbarhet prövades meddelades en varning. I dessa avgöranden var mäklarnas restförda skuldbelopp mellan 17 033 och 113 090 kronor.

En prövning av mäklarens redbarhet och lämplighet med anledning av brottslighet har gjorts i sex avgöranden. I ett ärende återkallades mäklarens registrering. Mäklaren var dömd till fängelse i ett år och fyra månader för grov fridskränkning, barnfridsbrott vid sex tillfällen, två misshandelsfall samt ofredande. Inspektionen såg mycket allvarligt på brottsligheten, särskilt då den varit återkommande, riktats mot flera personer, pågått under tre år och skett relativt nyligen.

I tre ärenden meddelades mäklaren en varning. Mäklarna hade gjort sig skyldiga till penningtvättsbrott, stöld respektive bokföringsbrott. Den mildare påföljden erinran meddelades i två ärenden. I det ena ärendet hade mäklaren dömts för misshandel. Inspektionen framhöll bland annat i beslutet att brottet avsåg ett enstaka tillfälle, begicks för fyra och ett halvt år sedan och att det saknades anledning att befara att mäklaren skulle återfalla i brott. I det andra ärendet hade mäklaren begått ett bokföringsbrott. Till skillnad från i det tidigare nämnda ärendet avseende bokföringsbrott där påföljden blev en varning, var brottet i detta fall inte direkt hänförligt till mäklarverksamheten.

Vid tidpunkten för denna promemoria har fyra beslut vunnit laga kraft. Två beslut har överklagats till Förvaltningsrätten i Karlstad. I de övriga åtta ärendena har tiden för mäklaren att överklaga beslutet ännu inte gått ut.

Slutsats och avslutande kommentarer

Det förändrade arbetssättet hos Fastighetsmäklarinspektionen som tillämpats i granskningen har fört med sig vinster i form av att inspektionen har kunnat agera snabbare, vilket har gett prövningar och beslut avseende omständigheter närmare i tid. Det har också effektiviserat och renodlat tillsynen genom att prövningen har lyfts ut till en egen insats. Det har i sin tur lett till en effektivare och snabbare hantering. Utifrån riskhänseende är det en stor fördel att samtliga mäklares uppfyllelse av redbarhet- och lämplighetskravet kontrolleras årligen, vilket också ger en bild av hur kraven uppfylls av mäklarbranschen som helhet.

En slutsats som kan dras av den genomförda granskningen är att endast en liten andel av de registrerade mäklarna hade restförda skulder vid tidpunkten för kontrollen hos Kronofogdemyndigheten. Blott 0,16 procent av mäklarna hade restförda skulder överstigande 10 000 kronor vilket är mycket positivt.

2023-04-19

En iakttagelse utifrån de inhämtade uppgifterna från Kronofogdemyndigheten är dock att betydligt fler mäklare, knappt fyra procent totalt sett, har restförts för skulder under åren 2021–2022 vilket kan ses som bekymmersamt. Merparten av dessa mäklare har dock reglerat sina skulder innan kontrollen gjordes, vilket får ses som positivt.

Anmärkningsvärt är dock att skuldsättningen hos två tredjedelar av de fastighetsmäklare vars ekonomiska situation medförde inledda tillsynsärenden hade så pass allvarlig och omfattande skuldsättning att den enligt disciplinnämndens bedömning motiverade en återkallelse av registreringen som mäklare. Ur ett riskperspektiv och ett konsumentskyddshänseende är det dock en stor fördel att Fastighetsmäklarinspektionen har kunnat agera betydligt snabbare i de fallen till följd av det förändrade arbets sättet och på så sätt säkerställa att enbart de mäklare som uppfyller lagkravet är registrerade hos inspektionen.

Vad gäller andelen av de registrerade mäklarna som hade dömts för brottslighet uppgår antalet till knappt en procent. En slutsats som kan dras är att det är tillfredsställande att omständigheterna kring dessa brott, vilka medför att mäklarnas redbarhet och lämplighet i övrigt kan ifrågasättas, till stor del redan har prövats av inspektionen genom tidigare ansöknings- eller tillsynsärenden. Såväl till följd av inkomna anmälningar till inspektionen som av inspektionen initierade tillsynsärenden till följd av kännedom genom bland annat inhämtad information från Polismyndigheten och allmänna domstolar.

Sammanfattningsvis har Fastighetsmäklarinspektionen genom granskningen kunnat konstatera en sammantagen bra uppfyllelse av kravet på redbarhet och lämplighet hos de registrerade fastighetsmäklarna. Inspektionens förhoppning är ändå att genom de 14 ärenden där mäklare meddelats en påföljd, och i synnerhet genom de sju ärenden där beslut fattades om återkallelse av registreringen, förmedla till branschen vikten av att även fortsättningsvis efterleva kraven på att vara redbar och lämplig.

Elin Häggeborn
Anton Mattsson
Maria Wackerfeldt