



KLAGANDE

Jesper Odén, 19920920-5930

Ombud: Advokat Björn Djupmark

MOTPART

Fastighetsmäklarinspektionen

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten i Karlstads dom den 3 juni 2022 i mål nr 6116-21, se bilaga A

SAKEN

Registrering som fastighetsmäklare

KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

Kammarrätten avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M.

Jesper Odén yrkar att han blir registrerad som fastighetsmäklare. Han anför följande.

Förvaltningsrätten har i sin dom kommit fram till att han ”i nuläget” inte uppfyller kravet på ekonomisk redbarhet. Det är en märklig konklusion eftersom hans skuldsituation sett likadan ut sedan 2010. Han har på ett adekvat sätt försökt komma till rätta med skuldsituationen och följer betalningsplanen i skuldsaneringen till punkt och pricka. Det kvarvarande skuldbeloppet är cirka 300 000 kronor.

Om man ska utgå från de principer som uppställs i förarbeten tycks uppkomsten av skulderna ha stor betydelse. Det är ostridigt att de aktuella skulderna uppkom genom att han blev vilseledd av sin far. Han har inte därefter blivit ytterligare skuldsatt. Det är därmed inte fråga om ett upprepat beteende. I den praxis som Fastighetsmäklarinspektionen redovisar har de sökande haft skulder som de själva orsakat.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att överklagandet ska avslås och anför följande.

Fastighetsmäklarlagen (2021:516) har ett konsumentskyddande syfte. Vid utförande av ett förmedlingsuppdrag kan en fastighetsmäklare få möjlighet att hantera parternas pengar. En hög egen skuldsättning hos fastighetsmäklaren kan göra det svårare att hantera andras tillgångar korrekt. Mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som en mäklare intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart, har det inte ansetts vara lämpligt att en sökande eller registrerad mäklare är skuldsatt.

Jesper Odéns skulder har uppkommit under olyckliga omständigheter. Anledningen till skulderna saknar dock betydelse i sammanhanget (jfr Kammarrätten i Stockholms dom den 30 september 2015 i mål nr 9288-14). Han var därtill myndig när skulderna uppkom och han skrev under diverse lånehandlingar. Han har skulder på över 6 miljoner kronor. Den skuldsanering han nu genomgår kan avslutas i förtid. Jesper Odén är därmed inte redbar i ekonomiskt hänseende så länge han har hög skuldsättning eller är föremål för skuldsanering.

SKÄLEN FÖR KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

Frågan i målet är om Jesper Odén uppfyller det krav på ekonomisk redbarhet som ställs för att bli registrerad som fastighetsmäklare.

Utifrån förarbetsuttalanden (prop. 1994/95:14 s. 35–36 och s. 66–67) kan slutsatsen dras att en samlad bedömning ska göras av den sökandes ekonomiska redbarhet vid ansökan som registrering av fastighetsmäklare. Det övergripande syftet med prövningen är omsorgen om mäklares uppdragsgivare och deras motparter, till vilka mäklare intar en ansvarsfull förtroendeställning. Prövningen av lämpligheten tar däremot inte sikte på sökandens fallenhet för mäklaryrket. Underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare. Registrering ska då medges endast om det vid en samlad bedömning av omständigheterna finns anledning att utgå ifrån att sökanden trots detta kan anses vara lämplig som fastighetsmäklare. Vid bedömningen bör skuldsättningens karaktär och storlek beaktas, t.ex. om det är fråga om ett upprepat beteende och om de ekonomiska svårigheterna ligger långt tillbaka i tiden. I praxis (jfr bl.a. RÅ 1999 ref. 24, RÅ 1993 ref. 48 och Kammarrätten i Stockholms dom den 30 september 2015 i mål nr 9228-14) framgår att en hög skuldsättning som regel innebär att kravet på ekonomisk redbarhet inte är uppfyllt.

I det aktuella fallet får det anses vara ostridigt att Jesper Odéns skuldsättning uppkommit till följd av hans pappas agerande. Jesper Odén var dock myndig när de aktuella skulderna uppkom och han har därför haft ett eget ansvar att undvika situationen. Skulderna uppkom för över tio år sedan och det finns inget i målet som talar för att Jesper Odén kommer att öka sina skulder eller missköta den skuldsanering han beviljats.

Den aktuella skulden uppgår dock till över sex miljoner kronor vilket får anses vara ett avsevärt belopp. Även med beaktande av den skuldsanering som nu pågår anser kammarrätten att Jesper Odén därför inte uppfyller kravet på redbarhet. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B (formulär 1).

Petter Classon

Anna Gränsmarker

Emma Dahlgren
referent



**FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I KARLSTAD**

DOM
2022-06-03
Meddelad i Karlstad

Mål nr
6116-21

KLAGANDE

Jesper Odén, 19920920-5930

Ombud:

Advokat Björn Djupmark och jurist Elsa Rostami

MOTPART

Fastighetsmäklarinspektionen

ÖVERKLAGAT BESLUT

Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 26 november 2021

SAKEN

Registrering som fastighetsmäklare

FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M.

Fastighetsmäklarinspektionen avslog genom det överklagade beslutet Jesper Odéns ansökan om registrering som fastighetsmäklare med fullständig registrering. Som skäl för beslutet angavs i huvudsak följande. Jesper Odén har sedan den 20 november 2021 en pågående skuldsanering hos Kronofogdemyndigheten. Skulden som omfattas av saneringen uppgår till 6 996 333 kr. Jesper Odén uppfyller därmed inte de krav på redbarhet och lämplighet som ställs för att bli registrerad som fastighetsmäklare.

Jesper Odén yrkar att han beviljas registrering som fastighetsmäklare med fullständig registrering och anför som skäl för sin talan huvudsakligen följande.

Skuldsättningen är över tio år gammal och har inte uppkommit på grund av misskötsel av ekonomiska åtaganden eller liknande från hans sida. Efter att hans föräldrar skilde sig runt år 2008 flyttade han och hans bröder med sin pappa, Ulf Odén. Hans pappa var en äventyrlig affärsman inom fastighets- och båtbranschen och han litade, såsom barn gör, fullt ut på sin pappas påståenden om att hans affärer så småningom skulle berika familjen. Strax efter att han hade fyllt 18 år bad hans pappa honom att underteckna olika lånehandlingar i syfte att, som pappan uttryckte det, hjälpa familjen. Han visste inte vad han skrev på utan litade på sin pappa. Om detta hade hänt när han varit äldre hade han givetvis varit mer kritisk till vad han skrivit på. Det visade sig senare att hans pappa även hade förfalskat hans namnteckning för att kunna genomföra affärer. År 2010 dömdes hans pappa till tre års fängelse för bl.a. grovt bedrägeri. När han inställde sig för verkställigheten år 2013 och inte längre kunde betala räntorna på de omfattande lånen, uppdagades skuldreverserna med de enorma skuldbeloppen i hans och hans bröders namn. Så småningom skulle det också uppdagas att anledningen till skilsmässan var att hans pappa hade skuldsatt hans mamma på motsvarande sätt som han senare gjorde med honom och

hans bröder. Det visade sig alltså att han var mycket manipulativ. Han och hans bror har bl.a. kontaktat fordringsägarna i syfte att få skulderna avskrivna på grund av bedrägeri och förfalskade namnteckningar och de har även försökt få skulderna ogiltigförklarade. Deras pappa lovade honom, från fängelset, att han skulle lösa situationen. Hans pappa avled emellertid år 2014. Det har meddelats tredskodomar och skulderna är därigenom fastställda. Han har försökt betala av skulderna månadsvis men till slut insåg han det omöjliga och ansökte om skuldsanering. I november 2021 beviljades han skuldsanering men han började betala enligt avbetalningsplanen redan i april förra året. Han har hittills följt avbetalningsplanen klanderfritt och har i övrigt gjort allt i sin makt för att bemästra den otroligt svåra skuldsituationen som hans pappa försatt honom i.

Han brinner för mäklaryrket. Redan under utbildningen anställdes han som mäklarassistent hos sin nuvarande arbetsgivare och har jobbat där sedan 2020. Genom sitt arbete som mäklarassistent har han fått en gedigen erfarenhet av mäklaryrket.

Jesper Odén har inkommit med bl.a. Hovrätten för Nedre Norrlands dom den 20 maj 2011, mål nr B 1388-10, skrivelser från Ulf Odén samt Kronofogdemyndighetens beslut om skuldsanering från den 20 november 2021.

Förvaltningsrätten har den 11 maj 2022 hållit muntlig förhandling i målet. Vid förhandlingen har rätten, på Jesper Odéns begäran, hört Daniel Johansson som vittne.

Daniel Johansson

Han är registrerad fastighetsmäklare med fullständig registrering sedan 2010 men sedan ett par år tillbaka jobbar han endast halvtid som fastighetsmäklare eftersom han resterande tid driver ett mäklarbolag.

Han valde att anställa Jesper Odén som mäklarassistent eftersom han gav ett lugnt, sakligt och trevligt intryck. Sedan dess har de haft så gott som daglig kontakt och Jesper Odén är en mycket uppskattad mäklarassistent inom bolaget. Sedan han fick avslag på sin ansökan om registrering som fastighetsmäklare har bolaget till och med utformat en annan typ av tjänst åt honom, i väntan på att han ska beviljas registrering. Jesper Odén har i stort sett från början varit ärlig med sin skuldsituation. Varken han själv eller någon annan mäklare på kontoret betvivlar Jesper Odéns redbarhet.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att överklagandet ska avslås och anför bl.a. följande. Det är enbart Jesper Odéns skuldsättning som ligger till grund för beslutet, hans lämplighet i övrigt ifrågasätts inte. Visst eget agerande till skuldernas uppkomst bedöms emellertid kunna lastas Jesper Odén i och med att han själv undertecknat vissa lånehandlingar. Ett beslut om skuldsanering kan när som helst omprövas och det vore orimligt att försätta en sökande som har beviljats skuldsanering i en bättre sits än en skuldsatt sökande som inte har det.

SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET

Tillämpliga bestämmelser och utgångspunkter för förvaltningsrättens bedömning

Enligt 2 kap. 8 § p. 6 fastighetsmäklarlagen (2021:516) krävs, för att bli registrerad som fastighetsmäklare, att han eller hon är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Redbarhetsrekvisitet markerar att prövningen tar sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till uppdragsgivaren och den-

nes motpart. I kravet på redbarhet ligger ett krav på redbarhet även i ekonomiska angelägenheter (se prop. 1994/95:14 s. 66). Kammarrätten i Stockholm konstaterade i ett mål den 30 september 2015 (mål nr 9228-14) om återkallelse av registrering, att anledningen till skuldernas uppkomst saknade betydelse.

Förvaltningsrättens bedömning

Av utredningen i målet framgår att Jesper Odén sedan den 20 november 2021 beviljats och genomgår en skuldsanering hos Kronofogdemyndigheten som pågår till och med april 2026. Skulden som omfattas av saneringen uppgår till 6 996 333 kr och Jesper Odén ska under saneringen betala sammanlagt 345 450 kr.

Parterna i målet är överens om att Jesper Odén inte själv har orsakat skuldernas uppkomst, även om Fastighetsmäklarinspektionen anser att ett visst eget ansvar åligger honom i och med att han själv undertecknat vissa lånehandlingar.

Jesper Odén har tagit ansvar för att betala skulderna och trots att skulderna orsakats av hans far gör han inte gällande att han inte är betalningsansvarig. Detta talar i och för sig för att han ska bedömas vara redbar. Det höga kravet på ekonomisk redbarhet som ställs på fastighetsmäklare har, såvitt nu är aktuellt, emellertid sin grund i den ansvarsfulla förtroendeställning som en fastighetsmäklare intar i förhållande till sin uppdragsgivare och dennes motpart. Med hänsyn till att den skuld som är föremål för skuldsanering uppgår till ett avsevärt belopp och med beaktande av syftet med redbarhetskravet bedömer förvaltningsrätten dock att Jesper Odén i nuläget inte uppfyller det krav på ekonomisk redbarhet som ställs på en fastighetsmäklare. Mot bakgrund av de unika omständigheter som föreligger i förevarande fall är frågan om Jesper Odén kan betraktas som ekonomiskt redbar för tidigt väckt.

Sammanfattningsvis ska överklagandet avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta avgörande kan överklagas. För information om hur man överklagar, se bilaga (FR-03).

Maria Arnljots
Rådman

I avgörandet har även nämndemännen Ingegerd Hedén, Katarina Hultkrantz och Kjell Örnberg (skiljaktig) deltagit.

Målet har föredragits av förvaltningsrättsjuristen Anna Rhenman.

Kjell Örnbergs skiljaktiga mening

Med hänsyn till den omständigheten att klaganden inte själv orsakat skuldernas uppkomst, att han i övrigt bedöms som lämplig och ekonomiskt redbar samt att det skuldbelopp som återstår att betala enligt avbetalningsplanen endast uppgår till cirka 300 000 kr, anser jag att Jesper Odén ska anses ekonomiskt redbar redan i dagsläget och att hans överklagande därför ska bifallas.



Hur man överklagar

FR-03

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Tiden räknas oftast från den dag som du fick del av det skriftliga beslutet. I vissa fall räknas tiden i stället från beslutets datum. Det gäller om beslutet avkunnades vid en muntlig förhandling, eller om rätten vid förhandlingen gav besked om datum för beslutet.

För en part som företräder det allmänna (till exempel myndigheter) räknas tiden alltid från den dag domstolen meddelade beslutet.

Observera att överklagandet måste ha kommit in till domstolen när tiden går ut.

Vilken dag går tiden ut?

Sista dagen för överklagande är samma veckodag som tiden börjar räknas. Om du exempelvis fick del av beslutet måndagen den 2 mars går tiden ut måndagen den 23 mars.

Om sista dagen infaller på en lördag, söndag eller helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårs-afton, räcker det att överklagandet kommer in nästa vardag.

Så här gör du

1. Skriv förvaltningsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att kammarrätten ska

ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).

3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skicka eller lämna in överklagandet till förvaltningsrätten. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Förvaltningsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar förvaltningsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till kammarrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även kammarrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i kammarrätten

När överklagandet kommer in till kammarrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Kammarrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att förvaltningsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om förvaltningsrätten dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller det överklagade beslutet. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med förvaltningsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer hittar du på första sidan i beslutet.

Mer information finns på www.domstol.se.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Den som vill överklaga kammarrättens avgörande ska skriva till Högsta förvaltningsdomstolen. Skrivelsen ställs alltså till Högsta förvaltningsdomstolen *men ska skickas eller lämnas till kammarrätten*.

Överklagandet ska ha kommit in till kammarrätten *inom tre veckor* från den dag då klaganden fick del av beslutet. Om beslutet har meddelats vid en muntlig förhandling, eller det vid en sådan förhandling har angetts när beslutet kommer att meddelas, ska dock överklagandet ha kommit in inom tre veckor från den dag domstolens beslut meddelades. Tiden för överklagande för det allmänna räknas dock från den dag beslutet meddelades.

Om sista dagen för överklagande infaller på en lördag, söndag eller helgdag, midsommar-, jul- eller nyårsafton, räcker det att skrivelsen kommer in nästa vardag.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i Högsta förvaltningsdomstolen krävs att *prövningstillstånd* meddelas. Högsta förvaltningsdomstolen lämnar prövningstillstånd om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas eller om det finns synnerliga skäl till sådan prövning, såsom att det finns grund för resning eller att målets utgång i kammarrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Om prövningstillstånd inte meddelas står kammarrättens beslut fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Högsta förvaltningsdomstolen varför man anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla följande uppgifter:

1. den klagandes namn, person-/organisationsnummer, postadress, e-postadress och telefonnummer till bostaden och mobiltelefon. Dessutom ska adress och telefonnummer till arbetsplatsen och eventuell annan plats där klaganden kan nå för delgivning lämnas om dessa uppgifter inte tidigare uppgetts i målet. Om klaganden anlitar ombud, ska ombudets namn, postadress, e-postadress, telefonnummer till arbetsplatsen och mobiltelefonnummer anges. Om någon person- eller adressuppgift ändras är det viktigt att anmälan snarast görs till Högsta förvaltningsdomstolen
2. det beslut som överklagas med uppgift om kammarrättens namn, målnummer samt dagen för beslutet
3. de skäl som klaganden vill åberopa för sin begäran om att få prövningstillstånd
4. den ändring av kammarrättens beslut som klaganden vill få till stånd och skälen för detta
5. de bevis som klaganden vill åberopa och vad han/hon vill styrka med varje särskilt bevis.