

## Inledning

Den som arbetar som fastighetsmäklare måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Detta gäller dock inte för den som enbart förmedlar hyresrätter eller som är advokat. Nämnden för ett register över de mäklare som beviljats registrering.

Fastighetsmäklarnämnden kontrollerar att de registrerade fastighetsmäklarna följer fastighetsmäklarlagen och iakttar god fastighetsmäklarsed samt är redbara och i övrigt lämpliga som fastighetsmäklare. Under år 2001 avgjorde nämnden 243 sådana s.k. tillsynsärenden. I sju fall återkallades registreringen för mäklaren. 42 mäklare varnades. Flertalet av besluten om återkallelse respektive varning har överklagats. I fyra fall har nämnden anmält till åklagare att det finns anledning att anta att någon agerat som fastighetsmäklare utan att vara registrerad. Övriga ärenden ledde inte till någon påföljd för mäklaren.

Flertalet av dessa tillsynsärenden har sin grund i anmälningar från personer som klagat på mäklares agerande. Fastighetsmäklarnämnden är dock inte skyldig att göra någon utredning i anledning av en anmälan. Det är upp till nämnden att avgöra om den mäklare som anmälts skall granskas och det förekommer därför att anmälningar skrivs av utan någon närmare utredning. Där anmälan leder till en utredning begränsas den å andra sidan inte till vad anmälaren har klagat på. Anmälaren blir aldrig part i ärendet och har ingen rätt att överklaga nämndens beslut.

Några tillsynsärendena har haft sin grund i en anmälan från en annan myndighet. Om en myndighet anser att det finns anledning att varna en mäklare eller återkalla mäklarens registrering skall myndigheten anmäla det till nämnden. Detta har aktualiserats bl.a. i samband med skatterevisioner.

Fastighetsmäklarnämnden har också tagit egna initiativ till granskning av mäklare. Tidningsartiklar, domar från de allmänna domstolarna och avgöranden från Allmänna reklamationsnämnden ger emellanåt nämnden anledning att undersöka en mäklares verksamhet närmare. Samtliga mäklare kommer dessutom någon gång under en femårsperiod att kontrolleras vad avser restförda skulder och brottslighet. Det sker genom att nämnden begär uppgifter från Rikspolisstyrelsen och från kronofogdemyndigheter.

I denna årsbok finns en sammanställning av beslut i tillsynsärenden år 2001. I Årsbok 2000 finns motsvarande sammanställning av beslut från år 2000. Sammanställningen har begränsats till sådana beslut där nämnden uttalat sig i olika sakfrågor.

## Inledning

Besluten har bearbetats endast såtillvida att de är anonymiserade. De redovisas i kronologisk ordning efter beslutsdag. Varje beslutsdag har sin egen nummerserie för besluten.

Sammanställningen inleds med ett register uppställt utifrån de sakfrågor som behandlas i besluten.

## Sökordsregister

**Anmälan till åklagare** se Otillåten fastighetsförmedling

**Anmälningar** se Avskrivning av äldre ärenden

**Annonsering**, se Marknadsföring

**Ansvar för medhjälparens agerande** se Medhjälpare

**Ansvarsförsäkring; mäklares**

2001-10-03:1

**Arrendeavgift; reglering av**

2001-11-21:3

**Arvode** se Ersättning till mäklaren

**Avskrivning av anonyma anmälningar och äldre ärenden**

2001-04-11:3

2001-05-16:2

**Avstyckning; blivande**

2001-11-21:6

**Besiktning; anlåtande av besiktningsman** se även Köpekontraktet *Villkorande av köpet* samt Informationsplikt

2001-05-16:3

**Besiktningens utlåtande** se Informationsskyldighet *Besiktningens utlåtande*

**Besvarande av Fastighetsmäklarnämndens föreläggande** se Förelägganden från Fastighetsmäklarnämnden

**Betalningsförmåga; köparens**

2001-11-21:11

2001-12-12:1

**Boarea**

2001-01-24:3

2001-02-14:9

2001-04-11:7

2001-10-03:6

2001-10-24:1

2001-11-19:1

**Boendekostnadskalkyl**

*Formen för avstående*

2001-03-14:5

2001-11-21:6

*Skyldigheten att tillhandahålla kalkyl*

2001-02-14:6

2001-03-14:3

2001-06-13:1

2001-10-24:6

2001-11-19:1

**Bokföringslagen** se Handlingar; bevarande av

**Bostadsrätt**

*Uppgift om medlemskap*

2001-06-13:3

*Uppgift om månadsavgift*

2001-04-11:9

**Budgivning** se även Spekulanter *Redovisning av spekulanter*

2001-06-13:4

2001-10-03:4

2001-10-03:5

2001-10-24:2

2001-12-12:6

**Brott** se Lämplighet; *Redbarhet och lämplighet*

Sökordsregister

**Deposition** se Handpenning

**Dokument** se även Köpekontraktet samt Objektsbeskrivningen

*Korrekt innehåll*

2001-04-11:9

2001-06-13:1

2001-06-13:2

2001-09-12:4

*Mäklarens skyldighet att spara dokument*

2001-11-19:1

**Dokumentering av överenskommelser**

2001-03-14:6

2001-11-21:6

2001-11-21:9

**Dröjsmålsränta** se Ersättning till mäklaren *Räntekrav*

**Ensamrätt** se Uppdragsavtalet *Ensamrätt för mäklaren*

**Ensamrättstiden** se Uppdragsavtalet *Ensamrättstiden*

**Ersättning till mäklaren**

*Ersättning för andra uppdrag än förmedling*

2001-05-16:1

*Gravationsbevis*

2001-11-21:11

*Faktura/Kvitto*

2001-03-14:5

*Hänvisning till taxa*

2001-04-11:7

*Moms beträffande ersättningen*

2001-04-11:9

*Räntekrav*

2001-01-24:9

2001-03-14:5

*Rätten att kräva ersättning*

2001-01-24:7

2001-01-24:9

2001-03-14:3

2001-06-13:5

2001-09-12:3

2001-10-24:8

2001-11-21:8

*Rätten att lyfta ersättningen*

2001-03-14:3

*Utformning av ersättningsvillkor*

2001-05-16:1

2001-09-12:3

2001-11-21:4

**Fastighetsförvärv; mäklares** se Självinträde

**Fastighetsförmedling eller ej** se Otillåten fastighetsförmedling

**Fastighetsutdrag från Lantmäteriverket** se Objektsbeskrivningen *Objektsbeskrivningens utformning*

**Felaktiga uppgifter i dokument; allmänt** se Dokument *Korrekt innehåll*

**Formkrav för överlåtelse** se Informationsskyldighet *Formkrav för överlåtelse*

**Fotografi** se Marknadsföring *Vilseledande foto i marknadsföring*

**Fullmakt** se Ombud

**Förelägganden från Fastighetsmäklarnämnden**

2001-02-14:6

2001-04-11:5

2001-10-03:1

2001-11-19:1

**Förmedling av närståendes fastighet** se Närståendeförmedling

**Förmedling till närstående** se Närståendeförmedling

**Förmedlingsuppdrag eller ej**

2001-03-14:10

2001-05-16:1

**Förmedlingsuppdraget** se Förmedlingsuppdragets utförande samt Uppdragsavtalet

**Förmedlingsuppdragets utförande** se även Handpenning, Informationsskyldighet, Marknadsföring samt fler andra sökord

*Ansvarig för utförandet* se Medhjälpare *Oregistrerad* samt Medhjälpare *Annan fastighetsmäklare*

*Ansökan om lagfart*

2001-03-14:7

*Ej vidtagna åtgärder*

2001-05-16:4

*Kallelse till slutuppgörelse*

2001-03-14:7

*Marknadsföring*

2001-11-21:9

*Skogsinventering*

2001-08-13:2

*Uppgift om lån*

2001-01-24:4

**Försäljning av egen fastighet** se Handel med fastigheter

**Förtroenderubbande verksamhet**

2001-01-24:6

2001-02-14:4

2001-02-14:8

2001-04-11:8

2001-04-11:11

2001-06-13:3

2001-10-03:3

2001-12-12:3

**Gravationsbevis** se Ersättning till mäklaren *Gravationsbevis*

**Handel med fastigheter (inkl. försäljning av egen fastighet i mäklarverksamheten)**

2001-02-14:7

2001-02-14:8

2001-03-14:9

2001-08-13:1

2001-10-24:3

2001-11-19:1

2001-12-12:3

**Handlingar; bevarande av**

2001-11-19:1

**Handpenning**

*Deposition; avtal om deposition*

2001-02-14:6

2001-03-14:6

2001-03-14:11

2001-04-11:7

2001-06-13:1

2001-08-13:6

2001-11-21:5

2001-11-19:1

*Deposition; ändring av avtal om deposition*

2001-03-14:11

*Handpenning före avtalsslut*

2001-11-21:2

Sökordsregister

***Kvittens av handpenning***

2001-04-11:9

2001-09-12:4

***Mäklarens ansvar för köparens inbetalning av handpenningen***

2001-12-12:1

***Ränta på deponerade medel***

2001-03-14:6

***Utbetalning/redovisning av deponerad handpenning***

2001-08-13:6

2001-11-21:11

***Vidarebefordran av handpenningen till säljaren***

2001-11-21:2

**Husagent** se Förtraenderubbande verksamhet

**Hyresavtal; i avvaktan på bindande köp**

2001-11-21:6

**Hävning** se Köpekontraktet *Villkorande av köpet*

**Informationsskyldighet** se även Objektsbeskrivningen

***Avstyckning;blivande***

2001-11-21:6

***Besiktningens utlåtande***

2001-12-12:7

***Byggnation på grannfastighet***

2001-05-16:2

***Fastighetens skick***

2001-10-03:6

2001-12-12:7

***Formkrav för överlåtelse***

2001-09-12:2

2001-10-03:5

***Frågelista***

2001-01-24:5

***Förbud mot utbyggnad***

2001-11-21:1

***Förutsättningar för överlåtelsen***

2001-04-11:7

***Kontraktsvillkor***

2001-01-24:4

2001-02-14:6

2001-03-14:7

2001-06-13:5

2001-12-12:2

***Köparens undersökningsplikt***

2001-04-11:2

***Outhyrda lägenheter***

2001-10-03:3

2001-06-13:5

***Samägande- och nyttjanderätt***

2001-10-24:9

**Inteckning** se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning*

**Internet** se Marknadsföring

**Inventarier; avtal om**

2001-11-21:9

**Klientmedel** se Handpenning

**Kontroll av uppgifter om objektet**

2001-10-24:7

**Kvitto; uppgift om datum för betalning** se även Ersättningen till mäklaren *Faktura/Kvitto*  
samt Handpenningen *Kvittens av handpenningen*

2001-04-11:9

**Köpekontraktet**

*Anpassning till aktuell överlåtelse se Ansvar för och medverkan vid utformningen samt Standardiserade formulär*

*Ansvar för och medverkan vid utformningen*

2001-01-24:10  
2001-03-14:6  
2001-03-14:7  
2001-06-13:2  
2001-06-13:5  
2001-08-13:4  
2001-08-13:6  
2001-11-21:5  
2001-11-21:6  
2001-11-21:11

*Begripliga och korrekta villkor se Ansvar för och medverkan vid utformningen*

*Besiktningssklausul se Villkorande av köpet*

*Felaktig uppgift i köpekontrakt*

2001-02-14:9  
2001-04-11:9  
2001-11-21:9

*Felaktig uppgift om objektets art*

2001-04-11:7

*Hävningsklausul se Villkorande av köpet*

*Lånevillkor se Villkorande av köpet*

*Medlemskap i bostadsrättsförening se Villkorande av köpet*

*Muntlig överenskommelse*

2001-03-14:6

*Nytt köpeavtal*

2001-04-11:7

*Oliklydande original*

2001-03-14:7  
2001-11-21:3

*Reparationsåtagande*

2001-06-13:2

*Standardiserade formulär och villkor*

2001-02-14:6  
2001-03-14:8  
2001-04-11:7  
2001-09-12:4  
2001-11-21:3

*Tillägg infört i mäklarens exemplar*

2001-03-14:7

*Uppgift om fastigheten*

2001-02-14:9  
2001-04-11:7

*Uppgift om köpeskilling*

2001-06-13:2

*Uppgift om nyttjanderätt*

2001-11-21:5

*Uppgift om pantsättning*

2001-04-11:7

*Uppgift om ägare*

2001-10-24:6

*Upprättande av nytt köpekontrakt*

2001-04-11:7

Sökordsregister

**Villkorande av köpet**

2001-01-24:4  
2001-02-14:6  
2001-03-14:6  
2001-03-14:7  
2001-06-13:5  
2001-12-12:2

**Villkorsklausuler; information om innebörden** se Informationsskyldighet *Kontraktsvillkor*

**Återgångsklausul** se *Villkorande av köpet*

**Köpeskillning** se även Pris

**Fördelning av köpeskillingen**

2001-06-13:2

**Förvaltning av köpeskillning**

2001-11-21:11

**Uppgift om köpeskillingen**

2001-06-13:2

**Utbetalning av köpeskillingen**

2001-08-13:6

**Lagfart** se Förmedlingsuppdragets utförande *Ansökan om lagfart*

**Likvidavräkning; rättelse av felaktig likvidavräkning**

2001-06-13:2

**Lån** se Lånelöfte samt Köpekontrakt *Villkorande av köpet*

**Lånelöfte**

2001-01-24:4

**Lämplighet; agerande efter förmedlingen**

2001-05-16:2

**Lämplighet; agerande utan samband med fastighetsförmedling**

2001-05-16:11

2001-10-03:4

**Lämplighet; redbarhet och lämplighet**

**Besvarande av föreläggande från Fastighetsmäklarnämnden**

2001-04-11:5

**Bokföring**

2001-03-14:3

2001-06-13:1

**Brott**

2001-02-14:1

2001-02-14:2

2001-02-14:3

2001-06-13:1

**Restförda skulder**

2001-01-24:1

2001-01-24:2

2001-03-14:2

2001-03-14:4

2001-04-11:4

2001-04-11:5

2001-05-16:6

2001-05-16:7

2001-09-12:1

2001-10-03:6

2001-10-24:6

**Årsavgift/Försäkring**

2001-04-11:5

2001-09-12:1

2001-10-03:1



**Marknadsföring*****Felaktig/Missvisande uppgift i marknadsföring***

2001-04-11:10

2001-10-24:1

2001-11-19:1

2001-12-12:2

***Marknadsföring genom misstag***

2001-10-03:2

***Marknadsföring sedan uppdraget upphört***

2001-10-03:2

***Marknadsföring utan förmedlingsuppdrag***

2001-01-24:5

2001-03-14:10

***Marknadsföring utan skriftligt uppdragsavtal***

2001-08-13:1

2001-11-21:9

***Mäklares marknadsföring av den egna verksamheten***

2001-10-24:5

***Mäklares marknadsföring av egen fastighet*** se Handel med fastigheter***Uppgift om objektets pris***

2001-03-14:5

***Vilseledande foto i marknadsföring***

2001-04-11:10

**Medhjälpare*****Oregistrerad***

2001-01-24:8

***Annan fastighetsmäklare***

2001-03-14:8

2001-05-16:4

2001-06-13:3

2001-06-13:5

2001-10-24:1

**Medlemskap i bostadsrättsförening** se Bostadsrätt *Uppgift om medlemskap* samtKöpekontraktet *Villkorande av köpet***Mellanman** se Ombud**Moms** se Ersättning till mäklaren *Moms beträffande ersättningen***Muntlig överenskommelse** se Dokumentering av överenskommelser samt Köpekontraktet*Muntlig överenskommelse***Månadsavgift** se Bostadsrätt *Uppgift om månadsavgift***Mäklararvode** se Ersättning till mäklaren**Nycklar**

2001-01-24:7

2001-01-24:9

2001-05-16:5

2001-11-21:2

**Nyttjanderätt** se Köpekontraktet *Uppgift om nyttjanderätt* samt Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning***Närståendeförmedling*****Förmedling av närståendes bostadsrätt***

2001-11-21:7

***Förmedling till närstående***

2001-04-11:11

***Närståendebegreppet***

2001-10-03:5

**Objektbeskrivningen*****Skyldigheten att tillhandahålla objektsbeskrivning***

2001-11-19:1

Sökordsregister

**Uppgift om avgift**

2001-04-11:9

**Uppgift om belastning**

2001-01-24:3

2001-01-24:9

2001-02-14:9

2001-05-16:2

2001-09-12:4

2001-11-21:5

2001-11-21:11

**Uppgift om boarea** se Boarea

**Uppgift om byggnads ålder**

2001-02-14:9

**Uppgift om månadsavgift**

2001-04-11:9

**Uppgift om objektets art**

2001-04-11:7

**Uppgift om tomtareal**

2001-02-14:9

**Uppgift om ägare**

2001-01-24:3

2001-02-14:6

2001-02-14:9

2001-06-13:2

**Offert**

2001-11-21:5

**Ombud**

**Kontroll av fullmakt**

2000-11-01:14

**Mäklaren har varit ombud för köparen**

2001-11-21:11

**Mäklaren har varit ombud för säljaren**

2001-01-24:5

2001-03-14:8

2001-10-03:3

**Omprövning; Fastighetsmäklarnämndens omprövning av beslut**

2001-11-21:5

**Opårtiskt agerande** se även Ombud

2001-03-14:7

2001-04-11:11

2001-05-16:3

2001-06-13:5

2001-11-21:11

**Oregistrerad medhjälpare** se Medhjälpare *Oregistrerad*

**Otillåten fastighetsförmedling**

2001-04-11:1

2001-04-11:6

2001-08-13:3

2001-08-13:5

2001-08-13:7

2001-12-12:4

**Panträtt/Pantsättning** se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning*

**Pris; mäklarens omsorgsplikt mot köparen i prisfråga** se även Marknadsföring *Uppgift om objektets pris*

2001-12-12:9

**Provision** se Ersättning till mäklaren

**Redbarhet** se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

**Redovisning av spekulanter** se Spekulanter *Redovisning av spekulanter till säljaren*

**Reparation; redovisning av offert**

2001-11-21:5

**Reparationsåtagande** se Köpekontraktet *Reparationsåtagande***Restförda skulder** se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Restförda skulder***Ränta** se Ersättning till mäklaren *Räntekrav* samt Handpenning *Ränta på deponerade medel***Samägande- och nyttjanderätt**

2001-10-24:9

**Samtycke** se även Tillträde före avtalad tillträdesdag*Från make/sambo*

2001-10-24:4

*Från ägare*

2001-01-24:3

2001-01-24:5

**Servitut** se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning***Sidoverksamhet** se Förtroenderubbande verksamhet**Självinträde**

2001-02-14:8

2001-04-11:11

2001-12-12:5

**Skatterevision** se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Bokföring***Skogsinventering; felaktigt utförd**

2001-08-13:2

**Skulder** se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Restförda skulder***Slutuppgörande** se Förmedlingsuppdragets utförande *Kallelse till slutuppgörande***Spekulanter** se även Budgivning*Mäklarens kontakt med spekulant*

2001-12-12:6

*Redovisning av spekulanter till säljaren*

2001-10-24:2

2001-11-21:10

**Sponsorsavtal** se Förtroenderubbande verksamhet**Standardiserade formulär och villkor** se Köpekontraktet *Standardiserade formulär och villkor***Städning**

2001-08-13:6

**Svartmäklari** se Otillåten fastighetsförmedling**Tidningsuttalanden**

2001-10-03:4

**Tidsfrist för reparationsåtagande**

2001-01-24:10

**Tillträde före avtalad tillträdesdag**

2001-05-16:5

2001-08-13:4

2001-11-21:2

**Tillträdesdag; framflyttning av** se även Tillträde före avtalad tillträdesdag

2001-12-12:2

**Tomtareal**

2001-02-14:9

**Tomtkarta**

2001-11-21:6

**Undersökningsplikt***Information om köparens undersökningsplikt*

2001-04-11:2

*Mäklarens undersökningsplikt*

2001-10-24:7

Sökordsregister

**Uppdragsavtalet** se även Ersättning till mäklaren samt Förmedlingsuppdragets utförande

*Avtalets utformning*

2001-01-24:9  
2001-10-03:2  
2001-11-21:8

*Datering*

2001-11-21:1

*Ensamrätt för mäklaren*

2001-01-24:4  
2001-04-11:9

*Ensamrättstiden*

2001-01-24:9  
2001-10-03:2  
2001-11-21:9

*Ett skriftligt avtal för varje mäklare*

2001-01-24:4  
2001-04-11:9

*Ex. av avtalet till uppdragsgivaren*

2001-01-24:9

*Firma anges som uppdragstagare*

2001-10-03:7

*Fler mäklare anges*

2001-01-24:4  
2001-04-11:9

*Förmedlingsobjektets beteckning*

2001-01-24:9

*Nytt avtal vid byte av mäklare*

2001-01-24:4

*Skriftlighetskravet*

2001-01-24:5  
2001-03-14:3  
2001-03-14:10  
2001-11-19:1  
2001-11-21:3  
2001-12-12:8

*Underskrift av mäklaren*

2001-01-24:9  
2001-11-21:8

*Underskrift av säljaren*

2001-01-24:3  
2001-01-24:5

*Villkor om uppsägningsrätt*

2001-03-14:1  
2001-03-14:3  
2001-03-14:5  
2001-11-21:4  
2001-11-21:8

**Uppgifter om objektet** se Informationsplikt samt Objektsbeskrivningen

**Upplåtelse; före bindande köp** se även Tillträde före avtalad tillträdesdag

2001-11-21:6

**Uppsägningsrätt** se Uppdragsavtalet *Villkor om uppsägningsrätt*

**Utformning av avtal och villkor** se bl.a. Ersättning till mäklaren, Köpekontraktet samt Uppdragsavtalet

**Utredning av anmälningar** se Avskrivning av anonyma anmälningar och äldre ärenden

**Utgångspris** se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris*

**Villkorande av köpet** se Köpekontraktet *Villkorande av köpet*

**Värdering av fastighet**

2001-08-13:2

**Yrkesmässig förmedling** se Otillåten fastighetsförmedling

**Åtalsanmälan** se Otillåten fastighetsförmedling

**Återgångsklausul** se Köpekontraktet *Villkorande av köpet*

**Ägare** se Köpekontraktet *Uppgift om ägare* samt Objektsbeskrivningen *Uppgift om ägare*

**Äkta make/sambo-samtycke** se Samtycke

**Överenskommelser** se Dokumentering av överenskommelser samt Köpekontraktet *Muntlig överenskommelse*

**Överlåtelseavtal** se Köpekontraktet



## Beslut i tillsynsärenden

**2001-01-24:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 8 februari 2000 från Kronofogdemyndigheten i Malmö uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 117 782 kr. Vid förnyad kontroll den 12 januari 2001 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 9 455 kr.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Enligt 6 § första stycket 5 krävs för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad, att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66-67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta 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 både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden finner mot bakgrund av vad som numera har framkommit om mäklaren Xs skuldsättning att det inte längre finns anledning att vidta någon åtgärd mot honom i denna fråga. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2001-01-24:2

## **2001-01-24:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning med det påpekande som har gjorts i bedömningen.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 31 augusti 2000 från Kronofogdemyndigheten i Umeå uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 102 172 kr. Vid förnyad kontroll den 12 januari 2001 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 87 756 kr och restförda skulder i enskilda mål på 4 663 kr.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Enligt 6 § första stycket 5 krävs för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad, att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66-67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta 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 både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs skuldsättningar för närvarande inte ger nämnden anledning att vidta någon åtgärd mot honom. Nämnden kommer emellertid att genom fortsatt kontakt med kronofogdemyndigheten kontrollera hans situation i fråga om skuldsättning. Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.



**2001-01-24:3****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgifter i objektsbeskrivningen m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X erhöll den 9 maj 2000 uppdraget att förmedla en fastighet. Den 30 maj 2000 erhöll han även uppdraget att förmedla en lägenhet som ägdes av sonen till fastighetsägarna. En av fastighetsägarna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X och uppgett bl.a. att han inte upphörde med annonseringen av fastigheten trots att han uppmanades att göra det. Anmälaren har även kritiserat mäklaren X för att de avtal han upprättade avseende fastigheten var osäkra och för att han vidarebefordrade uppgiften om lägenhetens storlek till köparen av lägenheten utan att kontrollera att den var riktig.

Anmälaren har uppgett bl.a. följande.

Mäklaren X förmedlade försäljningen av ett hus som de köpte. I samband därmed fick han i uppdrag att förmedla försäljningen av deras fastighet samt deras sons lägenhet. Hon och hennes man tvingades skriva på två mycket osäkra köpekontrakt. Det första köpet hävdades på grund av att köparna inte erhöll lån vilket var ett villkor enligt kontraktet och det andra köpet hävdades för att köparen inte lyckades få sin lägenhet såld, vilket var ett villkor. Priset för den lägenheten hade dock satts mycket högre än marknadspriset vilket gjorde att den var omöjlig att sälja. När de förstod att mäklaren inte var seriös bad de honom att inte annonsera på Internet. Det tog sedan över en månad av upprepade uppmaningar innan han tog bort annonsen. Hans uppdrag hade då gått ut sedan två veckor.

Deras sons lägenhet låg mitt i stan. När sonen köpte lägenheten uppgav mäklaren att boytan var ca 32 kvm. Detta var vad de sade till mäklaren X. De sade inte att de hade kontrollerat ytan. På köpekontraktet som mäklaren X upprättade angavs att boytan enligt säljarens uppgift var 32 kvm. Det visade sig sedan att mäklaren X inte kontrollerat uppgiften och att lägenheten endast var 26 kvm. Det innebar att de var tvungna att utge skadestånd till köparen med 43 000 kr samt advokatkostnader. Mäklaren X borde i vart fall ha upplyst deras son om att han inte hade kontrollerat ytuppgiften. De vill att mäklaren skall åläggas skyldighet att ersätta dem deras skada – 43 000 kr samt advokatkostnader – samt att de skall få tillbaka de 18 000 kr som de erlagt i provision.

Mäklaren X har uppgett bl.a. följande.

Kontrakt beträffande fastigheten i fråga tecknades den 21 maj 2000. Köparna behövde villkora köpet med att de beviljades lån. Säljarna blev informerade om detta samt om klausulens innebörd och hade inte någon erinran mot villkoret. Eftersom köparna inte beviljades lån hävdades köpet. Nytt köpekontrakt ingicks vilket villkorades

2001-01-24:3

av att köparen fick sin del i en egen fastighet såld. Säljarna accepterade villkoret efter det att han gått igenom det med dem. Villkoret uppfylldes inte och köpet hävdes. Villkorskravet kan inte anses ha varit orimligt. Det pris som hade satts för köparens försäljning av den egna fastigheten var inte orimligt vilket stöds av att överlåtelse av denna fastighet kom till stånd för i det närmaste det angivna minimibeloppet. Anmälares beskrivning av annonseringen på Internet stämmer inte helt. I samband med att det första köpekontraktet ingicks upphörde han med annonseringen. Anmälares påtalade vid ett tillfälle i samband härmed att hon önskade att annonseringen avslutades vilket då redan hade skett. Annonseringen avslutades ånyo efter det att det andra köpeavtalet ingicks. Han hade visning av fastigheten den 1, 3 och 4 augusti. Någon dag därefter drabbades fastigheten av en vattenskada som gjorde att fastigheten inte gick att visa och hans uppdrag avslutades. Annonseringen upphörde alldeles i anslutning till uppdragstidens utgång. Det är således fel att anmälares bett honom att avsluta annonseringen och att han inte efterkommit den instruktionen.

Vad avser lägenheten meddelades han vid erhållandet av uppdragsavtalet bl.a. att lägenheten var 32 kvm. Inte vid något tillfälle har någon uppgift lämnats till honom om att uppgiften om ytan var osäker. Vid genomgång av lägenheten framkom inte heller något som fick honom att betvivla ytuppgiften.

Beträffande i ärendet ingivna handlingar har Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammat dels att uppdragsavtalet beträffande fastigheten är underskrivet av endast den ena ägaren dels att objektsbeskrivningen avseende lägenheten saknar uppgift om ägare samt om den pantsättning som finns angiven i köpekontraktet. Mäklaren X har i dessa delar uppgett följande.

Den av uppdragsgivarna som skrev under uppdragsavtalet hade muntlig fullmakt att företräda den andre. I den "Till Salu"-handling som upprättas och används vid annonsering anges inte ägarens namn. Inte heller finns det i den någon uppgift om pantsättning. Efter kontakt med spekulanter och intresserade köpare ges information om vem ägaren av bostadsrätten är och om vilka pantsättningar som belastar lägenheten. Köparen av den ifrågakvarande lägenheten presenterades befintlig pantsättning till belopp och kreditgivare. "Till Salu"-handlingen fogades till köpekontraktet som objektsbeskrivning och bostadsrättsägarens namn har antecknats på handlingen genom en handskriven anteckning.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### **1. Förmedlingsuppdraget avseende lägenheten**

##### *Uppgifter i objektsbeskrivningen*

Enligt 18 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren när förmedlingen avser ett objekt som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk innan detta överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av objektet. Denna s.k. objektsbeskrivning skall innehålla uppgift om bl.a. ägare och rättigheter som belastar objektet.

I objektsbeskrivningen av den lägenhet som mäklaren X hade i uppdrag att förmedla saknas uppgift om att lägenheten är pantsatt. Av köpekontraktet framgår dock att

lägenheten är belånad. Vidare finns information om vem som är ägare av lägenheten endast i form av ägarens namnteckning på objektsbeskrivningen. Namnteckningen är dock skriven på ett sätt som gör att det inte är möjligt att utröna vad som faktiskt skrivits. För att objektsbeskrivningen skall uppfylla lagens krav på uppgift om ägare krävs det enligt Fastighetsmäklarnämndens mening att namnet på ägaren skrivs på ett sådant sätt att det är möjligt för envar att läsa det och att det framgår att denne är ägare. Bristerna i objektsbeskrivningen är av den karaktären att varning bör meddelas. Att mäklaren X gett köparen information om ägare och pantsättning på annat sätt än i en skriftlig beskrivning av objektet medför inte annan bedömning.

#### *Uppgiften om ytan*

I objektsbeskrivningen anges att boarean är 32 kvm och att det är säljarens information. Anmälaren har uppgett att ytan endast uppgick till 26 kvm och att säljaren av lägenheten därför tvingades betala skadestånd till köparen av lägenhet. Av utredningen i ärendet har dock inte framkommit något som visar att mäklaren X haft anledning att ifrågasätta säljarens uppgift och därför haft skyldighet att närmare undersöka lägenhetens yta.

## 2. Förmedlingsuppdraget avseende fastigheten

#### *Uppdragsavtalet*

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen.

Uppdragsavtalet avseende den fastighet som mäklaren X hade i uppdrag att förmedla är underskrivet endast av en av ägarna. Uppdraget att förmedla försäljning av en fastighet kan endast lämnas av den som är ägare till fastigheten. När flera gemensamt äger en fastighet måste givetvis samtliga ägare ingå uppdragsavtalet med mäklaren. För det fall en ägare ingår uppdragsavtalet med fullmakt från en annan ägare krävs det att den förstnämnde skriver under avtalet dels för egen räkning dels för den som han har fullmakt för. Fastighetsmäklarnämnden erinrar om att förhållandet i sådant fall skall markeras vid undertecknandet av avtalet.

#### *Villkoren*

Det åligger en mäklare att verka för att ett fastighetsköp villkoras när behov därav föreligger. Det finns inte något som visar att anmälarna motsatte sig att köpen villkorades. Det finns inte heller stöd för att anse att villkoren på något sätt var oskäliga för anmälarna. Mäklaren X skall därför inte kritiseras för att köpen villkorades.

#### *Annonseringen*

Ord mot ord står beträffande vad som förekommit i frågan om annonseringen. Vad som framkommit kan därför inte föranleda att någon kritik riktas mot mäklaren X i den delen.

#### *Skadeståndsanspråket*

Fastighetsmäklarnämnden avgör inte tvister. Anspråk på skadestånd avgörs av allmän domstol. Även Allmänna Reklamationsnämnden kan pröva frågor om skadestånd.

2001-01-24:4

### *Påföljd*

Mäklaren X kan inte undgå att meddelas varning på grund av den ofullständiga objektsbeskrivningen av lägenheten.

## **2001-01-24:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares omsorgsplikt m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X hade tillsammans med fem andra mäklare i uppdrag att förmedla försäljningen av en fastighet. Genom mäklaren Xs förmedling kom en överlåtelse till stånd. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har ett par som köpte fastigheten, men som senare hävde köpet, kritiserat mäklaren X och uppgett att denne hotat dem med åtal om de inte fullföljde köpet trots att avtalet var villkorat av att de skulle erhålla lån och att de även haft rätt att häva köpet med anledning av besiktningen. De har även kritiserat mäklaren X för att de inte erhållit någon frågelista. Anmälarna har vidare uppgett att även den besiktning som de låtit göra gav dem anledning att häva köpet i enlighet med köpekontraktet.

Mäklaren X har uppgett bl.a. följande. Anmälarna bekräftade vid kontraktsskrivningen att de erhållit positivt lånebesked från banken. Han har sedan erhållit en skriftlig bekräftelse från banken att lån beviljats. Han hjälpte även anmälarna att söka lån i en annan bank men det avlogs p.g.a. flera betalningsanmärkningar. Köparna lämnade hävningsförklaringen den 11 februari 2000 och säljarna erhöll den utan dröjsmål. Säljarna meddelade att de inte accepterade hävningen. Han informerade anmälarna om säljarnas inställning. Via anmälarnas bank har han fått reda på att de ungefär en vecka efter det att kontraktet skrevs hade hittat ett annat hus som de ville förvärva. Försöket till hävning hade troligen andra grunder än de som framförts. Det var aldrig tal om att häva avtalet enligt kontraktets § 13 eftersom köparna hänvisade till att de inte erhöll något lån vilket visade sig vara felaktigt.

I det aktuella köpekontraktets § 13 anges följande. *Köparna har för avsikt att låta besiktiga fastigheten genom sakkunnig person. Köparna har rätt att senast 2000-02-11 häva köpet, om det vid besiktningen upptäcks fel som köparna inte kan godkänna.*

I kontraktets § 14 anges följande. *Köpet gäller under förutsättning att köparna erhåller erforderliga lån för att kunna genomföra köpet. Köparna har att lämna besked senast 2000-02-11.*

I skrivelse från Banken A daterad den 29 februari 2000, anges följande. *Härmed bekräftas lånelöfte för spekulanterna... Detta är dock beroende av lånevärdering. Då*

*lånevärdering kraftigt avvek från köpeskilling skall värdering utföras av oberoende värderingsman.*

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både köparens och säljarens intresse.

I 16 § anges att fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen.

I 19 § stadgas att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelse.

Mäklaren X har uppgett att han fått en bekräftelse på att anmälarna erhållit lån. Han har emellertid inte kunna prestera annat än en skivelse om lånelöfte som enligt Fastighetsmäklarnämndens mening inte säger annat än att löftet om lån är beroende av att opartisk värderingsman kommer fram till en högre värdering av fastigheten än den som banken hade vid tidpunkten för bekräftelsen av lånelöftet. Vidare har mäklaren X själv uppgett att anmälarna blivit nekade lån i en annan bank. Enligt nämndens mening finns det därför inte något som ger anledning att anta att anmälarna erhållit erforderliga lån. Det tycks därför märkligt att mäklaren X utan annan grund hävdar att anmälnas uppgift om att de inte erhållit lån är felaktig och att han spekulerar i andra orsaker till anmälnas hävning.

Mäklaren X är den som har formulerat avtalet. Han har en skyldighet att klargöra vad de olika villkoren innebär. Han har även en skyldighet att vid senare oklarheter avseende tillämpligheten av villkor i avtalet klargöra detta för parterna. Det är vidare önskvärt att det i avtalet regleras hur och till vem som hävningsförklaringen skall lämnas. Risken är annars stor för att köparna tror att hävningsförklaringen skall lämnas till mäklaren, även där man inte avtalat detta, vilket kan orsaka rättsförlust för köparna. Vad gäller den av köparna åberopade hävningsrätten kan konstateras att det av avtalet inte framgår huruvida köparna har att prestera särskild bevisning om att de inte erhållit lån. I en sådan situation har det, med hänsyn till säljarnas inställning, ålegat mäklaren X att bistå köparna med råd om hur de skulle kunna gå till väga för att hävda sin rätt, t.ex. förete intyg från banken eller liknande. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening har mäklaren X inte agerat för att i tillräcklig grad tillvarata anmälnas berättigade intresse. Nämnden anser således att mäklaren X brustit i sin omsorgsplikt på ett sådant sätt att han inte kan undgå att meddelas varning.

Med anledning av det ingivna uppdragsavtalets utformning vill Fastighetsmäklarnämnden påpeka att ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt inte kan delas av flera. Ett uppdrag att förmedla en fastighet kan inte heller överlåtas mellan olika fastighetsmäklare utan att uppdragsgivaren ger sitt samtycke därtill vilket i praktiken innebär att ett nytt avtal sluts med den nye mäklaren. För det fall flera skall inneha uppdraget bör separat uppdragsavtal med respektive mäklare upprättas.

2001-01-24:5

**2001-01-24:5****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om skriftligt uppdragsavtal m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X förmedlade i mars 1999 försäljningen av en fastighet i Göteborg. Köparna av fastigheten har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X och uppgett att denne uppträtt som säljarnas ombud och att han inte heller gav dem den frågelista som hade upprättats mellan honom och säljarna. De har vidare uppgett att mäklaren X annonserat ut ett hus till försäljning utan att han haft i uppdrag att förmedla det.

Anmälarna har uppgett bl.a. följande. Någon vecka efter det att de bestämt sig för att köpa huset tittade de på huset igen och såg då några fel varför de ville att den föreslagna köpeskillingen skulle sättas ned. Mäklaren X sade att säljarna inte var intresserade av det. De är dock tveksamma till om han över huvud taget frågat säljarna. De fick inte se den frågelista som upprättats när kontraktet skulle skrivas. Kort efter inflyttningen upptäckte de brister i huset och de påbörjade en utredning om felens omfattning. Vid en provtagning i februari skulle säljaren ha infunnit sig men istället kom mäklaren X. Han presenterade sig som företrädare för säljarna.

De har därefter börjat söka ett nytt hus. De skulle gå på visning av ett hus som en annan mäklare förmedlade. Samma dag såg de att det huset annonserades med mäklaren X som angiven mäklare. På visningen sade den andre mäklaren att det inte är ovanligt att vissa mäklarfirmor annonserar utan att de har något uppdrag att sälja.

Mäklaren X har uppgett bl.a. följande beträffande försäljningen av fastigheten. Anmälarna visades huset den 11 mars 1999. De förklarade på plats att de var intresserade av huset. Han informerade dem om vikten att undersöka huset och de förklarade att de kände en besiktningsman som kunde besiktiga huset snarast. Besiktningen utfördes den 15 mars. Dagen efter skickade anmälarna en lista med anmärkningar och uppgav att de önskade en nedsättning av köpeskillingen. Han framförde det till säljarna men de medgav inte någon nedsättning av den överenskomna köpeskillingen. Vid kontraktskrivningen genomgicks bl.a. frågelistan. Anmälarnas uppgift om att de inte erhållit frågelistan är inte riktig. Anmälarna ha undertecknat och bekräftat informationen innan kontraktsskrivningen. Vid en provtagning på fastigheten ville anmälarna att han och säljarna skulle medverka. Han kom till fastigheten men säljarna var förhindrade. Han påstod inte att han företrädde säljarna.

Vad avser den utannonserade fastigheten har mäklaren X uppgett att han hade haft kontakt med den person som bodde i huset. Det var emellertid dennes syster som var lagfaren ägare varför han lämnade uppdragsavtalet till brodern för systemens underskrift. Han fick löfte om att få uppdraget om några dagar. Han ringde vid

upprepade tillfällen och betonade vikten av att få uppdraget påskrivet innan han kunde gå vidare med försäljningen. Efter hans semester ringde brodern och undrade vad som hände. Denne lovade vid detta tillfälle att lämna uppdraget omgående och de kom överens om att visning skulle ske följande vecka. Han lade nu in uppgiften om fastigheten i datorn. Överföring till Internet sker automatiskt. Uppdraget kom dock inte varför han ringde upp brodern och uppgav att han hade fem spekulanter på fastigheten som skulle komma på privat visning. Denne lovade att lämna uppdraget på visningen men kom inte. Han fick sedan veta att en annan mäklare var inkopplad. Han blev besviken och kände sig lurad.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Med ett sådant krav uppnås bl.a. att uppdragsgivarna och fastighetsmäklaren klargör att avtal verkligen träffats.

Enligt mäklaren Xs egna uppgifter har han inlett marknadsföringsåtgärder utan att något skriftligt förmedlingsuppdrag upprättats. Såvitt framkommit hade han inte ens någon kontakt med den person som var lagfaren ägare för den aktuella fastigheten utan uppdraget gavs muntligen av en person som endast bodde på fastigheten. Fastighetsmäklarnämnden finner att förfarandet strider mot 11 § fastighetsmäklarlagen och att varning för förseelsen är motiverad.

Vad som framkommit av utredningen ger inte stöd för bedömningen att mäklaren X på annat sätt handlat i strid med fastighetsmäklarlagen.

### **2001-01-24:6**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400);fråga om omsorgsplikt och förtroenderubbande verksamhet m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en fastighetsmäklare uppgett att åtta fastighetsmäklare som haft förtroendeuppdrag i Mäklarsamfundets styrelse handlat i strid med fastighetsmäklarlagen, konkurrenslagen och lagen om trolöshet mot huvudman.

Anmälaren har i huvudsak uppgett följande. Det är väl känt att banker söker samarbete med fastighetsmäklare för att värva nya bankkunder och att fastighetsmäklare söker samarbete med banker för att få nya kunder från bankernas omfattande kundvolym. Genom att ingå samarbetsavtal har Banken A och ett antal fastighetsmäklare tillförsäkrat sig marknadsfördelar och egen vinning. Bankens prestationer eller motprestationer är förvisso särskild ersättning till utvalda fastighetsmäklare för förmedling av bankens tjänsteproduktion. Banken avsätter

2001-01-24:6

omfattande personella och ekonomiska resurser för att påverka utvalda fastighetsmäklare att representera företrädesvis denna bank och dess produkter. Det förekommer även att fastighetsmäklare som följer fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed trakasseras av banken. En följd av denna konkurrenspåverkan är att konkurrensen blir snedvriden och konkurrensbegränsande beteenden är otillbörliga och i strid med konkurrenslagen. Mäklarsamfundets styrelse har medverkat i tillkomsten av avtalen med banken A. Avtalen har givit upphov till att 200 utvalda mäklare fått konkurrensfördelar. Det kan inte uteslutas att det i samarbetskonceptet finns en ambition att reducera antalet obundna fastighetsmäklare. Banken A har uttalat att de företrädesvis vill samarbeta med de största mäklarkontoren där de största volymerna finns. Fastighetsmäklare som är ledamöter i Mäklarsamfundets styrelse har i samband med styrelsemöten uttalat sig på ett sätt som missgynnar icke auktoriserade ledamöter i förhållande till auktoriserade. Gemensamma kurser har prisdifferentierats. Styrelseledamöterna har missbrukat sin förtroendeställning och skadat Mäklarsamfundets ledamöter.

De anmälda mäklarna har samtliga tillbakavisat kritiken.

Mäklarsamfundet har på nämndens begäran yttrat sig i ärendet.

Anmälaren har därefter uppgett bl.a. följande. Ingångna avtal är sponsoravtal och finansiären, dvs. banken A, förutsätter en affärsmässig motprestation från Mäklarsamfundets ledamöter. En växande dold byteshandel mellan fastighetsmäklare och kreditgivare skapar intressekonflikter. De anmälda fastighetsmäklarna har förhandlat fram och etablerat sponsoravtalet med banken A. Av protokollsanteckningar från Mäklarsamfundets styrelsemöten etc. framgår bl.a. att avsikten med sponsoravtalen är att de skall bygga på affärsutbyte och ses som en affärsmässig relation till nytta för båda parter och att avtalen skall ge möjlighet att möta ledamöterna och informera om sponsorns produkter så att ledamöterna kan utgöra en sälj- och marknadsföringsresurs.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Inledningsvis kan konstateras att Mäklarsamfundet inte står under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn varför det endast är de anmälda fastighetsmäklarna som är föremål för nämndens tillsyn i detta ärende.

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

Enligt 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare.

De bindningar som uppstått mellan mäklare och banker eller finansbolag uppmärksammades i förarbetena (prop. 1994/95:14 s. 46-47) till fastighetsmäklarlagen varvid det anförs bl.a. att banker och finansbolag, som ägnar sig åt bostadsfinansiering, i betydande omfattning har träffat avtal med mäklare om ersättning för förmedling av lån till köpare eller erbjudit mäklare sådan ersättning. I propositionen anförs att det inte råder något tvivel om att det för en mäklare som har ett eget ekonomiskt intresse av att förmedla en viss kreditgivares lån uppstår



betydande trovärdighetsproblem vad gäller förmågan att sköta anförtrodda uppdrag utan att förmedlingsarbetet påverkas av ovidkommande hänsyn. Detta gäller särskilt om den ersättning mäklaren får är hög. Det sagda illustreras på följande sätt. För det första får det anses ligga i mäklarens omsorgsplikt att han, i arbetet med att anvisa köparen en lämplig finansiering av köpet, har att verka för att köparen får låna på bästa möjliga villkor. Den mäklare som får särskild ersättning för att hänvisa köpare till att finansiera fastighetsköpet hos en viss kreditgivare har anledning att räkna med att hans vilja att föreslå andra finansieringsalternativ sätts i fråga. Att en mäklare får särskild ersättning för att förmedla en viss kreditgivares lån måste bedömas stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed, anförs det slutligen i propositionen.

I författningskommentaren till 14 § (prop.1994/95:14 s. 80) anförs bl.a. följande. En typ av situationer som faller under förbudet är när mäklaren av olika skäl har försatt sig i en situation där han har att tillgodose även andra intressen är uppdragsgivarens och dennes motparts. Även om det i det enskilda fallen inte skulle kunna påvisas att mäklarens dubbla lojaliteter leder till skada för köpare eller säljare, har mäklaren inte rätt att förena mäklarsysslan med försäljnings- eller förmedlingsuppdrag som typiskt sett är ägnade åt att rubba förtroendet för mäklarens opartiska ställning.

De i ärendet berörda mäklarna har samtliga uppgett att de inte erhållit någon ersättning för att förmedla lån och att de inte heller har något avtal som skulle kunna ge dem någon sådan ersättning. Fråga är då om någon av dessa mäklare ändå kan anses ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed eller anses ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för dem som mäklare på grund av det samarbetsavtal som Mäklarsamfundet träffat med banken A och som, såvitt framkommit, kan ge vissa av samfundets medlemmar fördelar i form av utbildning, medverkan på Bodagar m.m. eller om de på något sätt kan anses ha handlat i strid med fastighetsmäklarlagen på grund av sin medverkan att utarbeta nämnda avtal.

Avtalet mellan Mäklarsamfundet och banken A ger visserligen anledning anta att kontakterna mellan de berörda mäklarna och banken på sikt kan komma att förbättras och fördjupas. Det kan inte anses strida mot 12 § fastighetsmäklarlagen eller mot god fastighetsmäklarsed såvida mäklaren inte underlåter att verka för att köparen får låna på bästa möjliga villkor eller påverkar säljaren att sälja till någon som är villig att låna i den aktuella banken. Att så skulle vara fallet har inte ens påståtts. På grund härav och då det inte heller i övrigt påvisats att det skulle föreligga några egentliga trovärdighetsproblem vad gäller de berörda mäklarnas förmåga att sköta sina mäklaruppdrag finns det inte något stöd för att anse att någon av dessa handlat i strid med 12 § fastighetsmäklarlagen på grund av det föreliggande avtalet eller att det samarbete som mäklarna enligt uppgift har med banken A kan anses vara av sådan art att det innebär att någon av mäklarna ägnar sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för dem som mäklare.

Vad som framkommit om de anmälda mäklarnas medverkan till avtalets uppkomst ger enligt Fastighetsmäklarnämnden mening inte heller stöd för att anse att de handlat i strid med fastighetsmäklarlagen eller anledning att anse att de anmälda mäklarnas lämplighet kan ifrågasättas.

2001-01-24:7

Det har inte heller framkommit något förhållande som ger Fastighetsmäklarnämnden underlag att anse att någon av de anmälda mäklarna ur konkurrensrättslig synvinkel agerat så att de brutit mot fastighetsmäklarlagen.

## **2001-01-24:7**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ersättningsanspråk**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X hade under en månad – t.o.m. den 31 oktober 2000 – med ensamrätt uppdraget att sälja en bostadsrättslägenhet. Efter den 31 oktober gällde uppdraget utan ensamrätt. Uppdraget sades upp av anmälararen, som anlätade en annan mäklare, den 2 november. Lägenheten såldes därefter till någon som anvisats av den senare anlätade mäklaren. Mäklaren X fakturerade anmälararen den 9 november för mäklarprovision vilket anmälararen kritiserat honom för.

Anmälararen har uppgett bl.a. följande. Hon var missnöjd med mäklaren Xs sätt att sköta uppdraget, bl.a. annonserade han inte som utlovat, och sade därför upp uppdragsavtalet när ensamrättstiden hade gått ut och anlätade en annan mäklare. Mäklaren X uppgav i samband med uppsägningen att han hade en köpare. Hon bad att få tänka på saken eftersom hon ansåg att budet var för lågt men hon accepterade sedan muntligen. Dagen därpå blev hon emellertid kontaktad av den nye mäklaren som hon anlätat. Denne hade en spekulant som bjöd mer för lägenheten. Hon kontaktade mäklaren X som uppgav att hans spekulant var villig att betala nästan lika mycket som den andre mäklarens spekulant. Mäklaren X påtalade att hon tidigare gett hans spekulant ett muntligt löfte och att det enligt lag är bindande med ett muntligt godkännande. Hon kände sig pressad att acceptera. Hon kontaktade den andre mäklaren som ansåg att hon skulle acceptera det högre budet som hans spekulant hade lagt vilket hon slutligen gjorde. Dessutom har mäklaren X inte lämnat tillbaka nycklarna till lägenheten.

Mäklaren X har uppgett bl.a. följande.

Intresset för lägenheten var till en början svagt. Efter det att priset sänkts dök det upp två spekulanter. Den ene av spekulanterna lade efter ny visning av lägenheten ett bud vilket framfördes till anmälararen den 31 oktober. Anmälararen accepterade budet och det bestämdes att de skulle träffas på kontoret den 2 november. Den 1 november ringde anmälararen och uppgav att hon hade ett högre bud. Han blev förvånad och lite irriterad eftersom han inte visste att anmälararen hade anlätat en annan mäklare. Han bad om att få tala med sin spekulant. Denne lade ett nytt bud vilket framfördes till anmälararen som accepterade budet. Spekulanten kom till hans kontor för att skriva kontrakt. Då ringde den av anmälararen senare anlätade mäklaren upp och uppgav att de hade sålt lägenheten. Hans kund blev mycket besviken på framför allt anmälararen som

accepterat två gånger men inte hållit sitt ord. Anmälaren känner inte till tesen Pacta sunt servanda – avtal är till för att hållas.

Anmälaren hade inte ställt krav på att återfå nycklarna före det att hennes lägenhet såldes. Nycklarna återlämnades genom att den andre mäklaren som anmälaren anlitat hämtade dessa.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 21 § andra stycket fastighetsmäklarlagen har mäklaren rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren.

I uppdragsavtalet mellan anmälaren och mäklaren X anges bl.a. följande.

”Förmedlingsprovision erlægges av uppdragsgivaren med 15 000 kr. Om förmedling ej kommer till stånd, utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren.” Något annat har inte avtalats i fråga om mäklaren Xs rätt till ersättning.

Ett avtal om köp av en bostadsrättslägenhet är inte bindande förrän det har upprättats skriftligt och skrivits under av såväl köpare som säljare. Det måste mäklaren X i sin egenskap av fastighetsförmedlare vara medveten om. Eftersom ett muntligt avtal således inte är juridiskt bindande kan man inte heller begära att ett muntligt löfte om försäljning skall hållas. Något avtalsbrott är det i en sådan situation således inte fråga om. Att påstå något annat strider mot god fastighetsmäklarsed oavsett om det beror på okunskap om rättsläget eller någon annan orsak.

Det framgår av fastighetsmäklarlagen att en mäklare har rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling med någon som har anvisats av mäklaren. Har mäklaren uppdraget med ensamrätt har han rätt till provision om avtal om överlåtelse träffas inom ensamrättstiden även om avtalet inte förmedlats av honom. Av utredningen i ärendet framgår dock att överlåtelseavtalet träffats efter det att tiden för mäklaren Xs ensamrätt gått ut. En mäklare kan även ha rätt till ersättning för sina kostnader om det särskilt har avtalats. I det aktuella uppdragsavtalet anges dock att om förmedling ej kommer till stånd, utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren.

Mäklaren X har begärt ersättning trots att det måste ha stått klart för honom att han inte haft någon rätt till provision eftersom något avtal inte träffats mellan anmälaren och någon som mäklaren X anvisat och avtal om överlåtelse inte heller träffats inom den tid som ensamrätten gällde. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening är det uppenbart att mäklaren X inte haft någon rätt till provision. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att begära ersättning vid sådant förhållande. Förseelsen motiverar varning.

Fastighetsmäklarnämnden får även erinra om att en mäklare snarast skall återlämna nycklar som han erhållit av sin uppdragsgivare när denne begär det.

2001-01-24:8

**2001-01-24:8****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ansvaret för oregistrerad medhjälpare****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

**Bakgrund**

Y praktiserade som oregistrerad medhjälpare till fastighetsmäklaren X vid mäklarfirmen A under senare delen av 1999. Syftet var att erhålla yrkespraktik för att kunna registreras som fastighetsmäklare. Ett uppdragsavtal har undertecknats av Y den 6 december 1999. Under Ys namnteckning anges även ”Reg. Fastighetsmäklare X”. Uppdragsgivaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden ifrågasatt Ys sätt att sköta uppdraget.

Anmälan har anfört bl.a. följande.

Han skulle sälja sin bostadsrätt och kom i kontakt med Y vid mäklarfirmen A som han uppfattade vara den ansvarige fastighetsmäklaren. En vecka senare hade han en spekulant och kontrakt skulle skrivas veckan därpå. Kontrakt skulle skrivas den 21 december 1999 och flytten skulle ske den 28 januari 2000. När han skulle skriva kontrakt sa Y att köparna ville hoppa över att betala handpenningen eftersom det var så kort tid kvar till inflyttningen. Handpenningen skulle användas till att betala de lån som han och hans sambo tagit för sin nya lägenhet. De kunde därför inte betala de lån som tagits på den nya lägenheten förrän en månad senare. En vecka före inflyttningen frågade Y hans sambo hur mäklararvodet skulle betalas. Hon sade att så fort de fått postväxeln av sin köpare så skulle de betala mäklarens provision genom inbetalningskort eller så kunde han följa med till banken. Y sade att någon kredit inte lämnades. I stället sade Y att de skulle ta ett förskott på lånet. Hans sambo sade att de inte skulle ta något lån men Y tyckte ändå att de skulle be banken om ett tillfälligt lån. Hans sambo kände sig illa till mods och upplevde att Y inte litade på att han skulle få betalt. Det var aldrig fråga om kredit utan bara att gå till närmaste bankkontor och lösa in postväxeln och sedan betala in mäklararvodet. Ys chef mäklaren X, som satt på kontoret, sade att han kunde få lösa in postväxeln och sätta in pengarna på deras konto och sedan visa upp kvittot för dem. På kvällen tre dagar före utflyttningen ringde köparen och sade att Y sagt att postväxeln skulle ställas ut på honom. Köparen tyckte det lät konstigt och ville att han skulle ringa till mäklaren och bekräfta detta. Han tog reda på att postväxeln skulle vara utställd på honom i egenskap av säljare. När han ringde upp köparen och talade om detta sade köparen att mäklaren på nytt givit instruktioner om att postväxeln skulle ställas ut i mäklarens namn. Han ringde till mäklaren och föreslog att en postväxel skulle ställas ut i hans namn och en i mäklarens namn. Köparen kom trots detta med en postväxel utställd på mäklaren.

Mäklaren X har anfört följande.

Uppdragsavtalet upprättades den 6 december 1999 och köpekontraktet den 21 december 1999. Under denna period hade han semester och var bl.a. utomlands. Inför sin frånvaro gav han Y tydliga instruktioner om vilka arbetsuppgifter denne kunde utföra och vilka han inte fick åta sig. Y är utbildad fastighetsmäklare och gjorde nu sin praktik för att kunna ansöka om registrering. Han hade anledning att tro att Y mot bakgrund av dels de tydliga instruktionerna, dels avklarad teoretisk utbildning hade uppfattat vad han inte fick respektive fick göra under hans frånvaro. Y struntade i givna direktiv. Efter det att Y fått kontakt med uppdragsgivaren ingick han ett uppdragsavtal med denne där han bl.a. falskeligen uppgav sig vara fastighetsmäklare. Y genomförde sedan hela uppdraget helt i egen regi fram till köpekontraktet den 21 december, utan hans vetskap. Han kände inte till att ett uppdragsavtal upprättats förrän han återvände till kontoret strax före julen 1999 och upptäckte vad som hänt. Det inträffade har medfört att Y skiljdes från sin praktiktjänst då han tydligt visat att han inte gick att lita på. Han anser inte att han på något sätt kan kritiseras för det inträffade då det i sin helhet beror på ett rent tjänstefel från en anställd som förfarit svikligt.

Y har uppgett att han inte anser sig ha utfört något som varit felaktigt.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

I förarbetena (prop.1994/95:14 s. 43 ff.) till fastighetsmäklarlagen uttalas följande. Lagstiftaren har öppnat möjligheten för oregistrerade medhjälpare att under mäklarens överinseende och på dennes ansvar utföra visst arbete som hör till uppdraget. Mäklaren ansvarar visserligen inom ramen för god mäklarsed mot både säljare och köpare oavsett om han utför allt arbete själv eller om han väljer att använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag. Vad frågan i själva verket gäller är emellertid om säljare och köpare skall behöva acceptera att i olika skeden av en fastighetsförsäljning vara hänvisade till ett biträde som i vart fall inte besitter den formella kompetens som är förutsättningen för rätten att yrkesmässigt få bedriva förmedlingsverksamhet. Vidare sägs bl.a. att mäklaren säljer en kvalificerad yrkestjänst och att den som ingår ett uppdragsavtal med en mäklare därför har rätt att förvänta sig att han kommer i kontakt med en kunnig och opartisk fastighetsförmedlare. I kontakterna utåt får mäklarens biträde därför inte uppfattas som annat än ett bud för mäklaren och inte som den som utför och ansvarar för mäklartjänsten eller någon del av denna.

Mäklaren X har haft Y som oregistrerad medhjälpare under en period senhösten 1999. Denne har enligt mäklaren X agerat på ett brottsligt och illojalt sätt genom att ingå ett uppdragsavtal utan att vara registrerad som fastighetsmäklare. Mäklaren X har upplyst att han haft semester 6 - 21 december 1999 och därför inte fått veta att Y ingått det aktuella uppdragsavtalet förrän strax före julen samma år. Av utredningen framgår att Y kvitterat ut mäklarprovisionen så sent som den 31 januari 2000 för den aktuella förmedlingen. Mäklaren X har således inte ens efter julen 1999, den tidpunkt då han uppgett sig vara informerad om saken, vidtagit erforderliga åtgärder för att förhindra Ys fortsatta agerande i samband med det aktuella uppdraget. För detta skall mäklaren X meddelas varning.

Ärendet föranleder ingen ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2001-01-24:9

## **2001-01-24:9**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om brister i uppdragsavtalet, om framställt ersättningskrav varit ogrundat samt om oriktig uppgift i objektsbeskrivningen**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

### **Bakgrund**

En fastighetsägare sade den 29 augusti 2000 skriftligen upp ett avtal som hon hade träffat med fastighetsmäklaren X vid mäklarfirmen A drygt två år tidigare. Avtalet avsåg en fritidsfastighet i Borås. Mäklaren X sände i nära anslutning till den skriftliga uppsägningen en faktura till fastighetsägaren och begärde arvode med 4 500 kr. Det angavs i fakturan att kravet avsåg uppsägning av avtal då spekulant fanns för begärt pris. I fakturan angavs, betalningsvillkor 15 dagar netto och att det vid betalningsdröjsmål utgick lagstadgad dröjsmålsränta.

Fastighetsägaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden ifrågasatt ersättningskravet och även att mäklaren X begärt att fakturan skulle betalas för att nyckeln till fastigheten skulle återlämnas. Till anmälan finns bilagt ett avtal med "Presentation plus information gällande E---es marknadsföring samt gällande villkor".

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att avtalet inte anger vilken fastighet som avses och att det inte framgår vem vid mäklarfirmen A som är avtalspart. Det avtal som fastighetsägaren har gett in till nämnden är inte underskrivet av någon uppdragstagare. Mäklaren X har därefter gett in en kopia av sitt avtals-exemplar till nämnden. På det exemplaret finns en oläslig namnteckning med ett likaledes oläsligt namnförtydligande. Det är numera utrett att det är mäklaren X vid mäklarfirmen A som har ingått avtalet med fastighetsägaren (anmälaren) och att avtalet rör förmedling av en fritidsfastighet i Borås.

Mäklaren X har tillbakavisat anmälarens kritik och i huvudsak uppgett följande.

Enligt hans notering sände en kontorist på mäklarfirmen A en uppdragsbekräftelse till säljarna den 16 augusti 1998. Som regel sänds även en saluskylt och en objektsbeskrivning till säljaren. Säljaren har i avtalet garanterat att huset skall vara till salu vid visningar och att 14 dagars uppsägningstid gäller. Vid utebliven försäljning, alternativt att säljaren avbryter kontraktet inom fyra månader eller inte återkallar det med två veckors uppsägningstid debiteras en administrationsavgift. Om mäklarfirmen A inte säljer fastigheten har kunden full rätt att säga upp avtalet efter fyramånadersperioden utan någon som helst kostnad. Det fanns ett giltigt avtal som säljaren sade upp.

Under våren 2000 justerades det begärda priset ned till en säljbar nivå. Han hade ett stort antal kunder och fick flera bud som förkastades. Under sommaren 2000 visade en yngre familj intresse för fastigheten. De undersökte möjligheten att bygga nytt och ansluta el m.m. De besökte fastigheten ett flertal gånger på egen hand och var sedan beredda att betala det begärda priset. Han vet inte exakt när han höll visningen men det bör ha varit den 17 augusti 2000.

Enligt den lista som han gett in till Fastighetsmäklarnämnden antecknades den aktuella kunden som spekulant den 21 augusti 2000. Han kontaktade säljaren samma dag. Hon nämnde då att hon funderade på att säga upp avtalet men att hon inte riktigt hade bestämt sig. Han sade till henne att det var lite besvärligt eftersom kunden godkände det begärda priset som redan var överenskommet. Efter mellankommande helg återkom säljaren och uppgav att hon definitivt hade bestämt sig för att behålla fastigheten och att hon ville säga upp avtalet. Hans kontakt med en kund medförde att säljaren ville häva kontraktet i efterhand. Eftersom han inte kan tvinga en fastighetsägare att sälja informerade han om den kostnad som det medförde enligt avtalet. Detta accepterades så han sände henne en faktura.

Han uppgav att fakturan skulle betalas och att han skulle återsända nyckeln. Att det uppfattades som ett ultimatum eller hot kan han inte förstå. Han pratade med säljaren om att nedlagda kostnader för cirka 20 visningar plus annonser egentligen skulle debiteras, men att en administrationsavgift i stället skulle tas ut. Det blev betydligt billigare för kunden. Kravet baserar sig på att kunden ej i tid hävde avtalet.

Han är medveten om att administrationsavgiften i avtalet är angiven exklusive moms. Det är numera ändrat efter det att han fått kännedom om påpekanden från Fastighetsmäklarnämnden.

Då det gäller påpekandet från Fastighetsmäklarnämnden i det nu aktuella ärendet, att det saknas en uppgift om in-teckningsbelastning i objektsbeskrivningen, har han troligen glömt den uppgiften. Eftersom in-teckningen diskuterades med köparen kan denne inte anses ha blivit vilseledd eller påverkad i sitt beslut.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Avtalet*

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall uppdragsavtal upprättas skriftligen. Mäklaren får inte återge ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen, förutom såvitt avser villkor om överlåtelsen.

Bestämmelserna är tvingande i konsumentförhållanden och får således inte frångås till nackdel för konsumenten. Med dessa krav uppnås bl.a. att uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren klargör att avtal verkligen träffats och uppdragets närmare innehåll.

Det är klarlagt att det föreligger ett skriftligt avtal mellan anmälaren och mäklaren X. Det aktuella avtalet har emellertid inte rubricerats som ett uppdragsavtal. Avtalet innehåller inte heller ett tydligt åtagande av mäklaren X att förmedla en viss fastighet. Det anges visserligen att mäklar-företaget A arbetar med förmedling av fastigheter och förmedling av uthyrning men allt sägs i form av en presentation om hur mäklar-företaget A arbetar med sin marknadsföring.

2001-01-24:9

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 45) sägs klart att eftersom en juridisk person inte kan åta sig ett förmedlingsuppdrag fordras det att en mäklare personligen åtar sig uppdraget. Det är därför högst anmärkningsvärt att det i avtalet inte anges vem vid mäklarföretaget A som åtagit sig uppdraget och vilken fastighet det gäller. God fastighetsmäklarsed innebär självfallet att mäklarens namn, liksom fastighetens registerbeteckning anges i avtalet. Det måste också kunna krävas att det tydligt framgår att det gäller ett uppdrag om förmedling.

Eftersom anmälares exemplar av avtalet saknar underskrift kan det inte uteslutas att mäklaren X aldrig kom att utväxla något undertecknat avtal med anmälares i samband med den bekräftelse som företagets kontorist skötte. Det är visserligen inte ett krav för avtalsbundenhet mellan parterna att de får var sitt exemplar av avtalet, men det ligger i sakens natur att parterna efter att ha undertecknat avtalet, tar var sitt exemplar (se prop. 1994/95:14 s. 74). Fastighetsmäklarnämnden har i ett avgörande den 23 februari 2000 framhållit att det hör till god fastighetsmäklarsed att alltid ge uppdragsgivaren ett exemplar av avtalet (dnr ---).

Även om anmälares fått ett av mäklaren X undertecknat exemplar av avtalet, konstaterar dock Fastighetsmäklarnämnden att anmälares aldrig fått något avtal med tydlig uppgift om mäklarens dvs. mäklaren Xs namn.

I anmälares uppsägning av avtalet är mäklaren Xs namn inte korrekt angivet. Anmälares har således inte heller på annat sätt fått mäklarens namn klart för sig.

Det finns ingen tydlig uppgift i avtalet om att det är ett ensamrättsavtal. Några avsnitt i avtalet ger dock stöd för att så är fallet. Under punkten C. i avtalet står följande text "Säljes fastigheten av annan än E---e, inom 4 mån. från underteckn. datum, alt. återkallas, deb en admin. avgift på f.n. 2,500 kr + moms". Nästföljande punkt (D.) innehåller två meningar som lyder; Vi kräver ensamrätt på av oss anvisad köpare (dvs. att köparen inte kan gå bakom ryggen på E---e). Under punkten E. står att läsa, att säljaren måste garantera mäklarföretaget A att fastigheten är till salu vid visningar.

Vid avtal med en konsument får tiden för ensamrätt enligt 11 § fastighetsmäklarlagen bestämmas till högst tre månader åt gången. I lagförarbetena (prop. 1994/95:14) anges att om längre giltighetstid än tre månader avtalats kommer ensamrätten att upphöra tre månader från avtalstillfället (s.75). Mäklaren X undertecknade avtalet den 16 augusti 1998. Det innebär för det nu aktuella fallet att avtalet den 16 november 1998 fortsatte att gälla utan ensamrätt.

Avtalstexten i refererade delar och mäklaren Xs egen uppgift att uppdragsgivaren hade rätt att säga upp avtalet efter fyra månader utan någon som helst kostnad, kan knappast uppfattas på annat sätt än att han förbehållit sig ensamrätt för uppdraget under en tid av fyra månader. Att ingå ett sådant avtal med en konsument är inte tillåtet. Det kan inte heller anses förenligt med god fastighetsmäklarsed att så som mäklaren X gjort använda sig av tvetydiga formuleringar i en fråga som gäller omfattningen av ensamrätt. Det måste också framhållas att punkten E. i avtalet, som innebär att säljaren måste garantera att fastigheten är till salu vid visningarna, medfört att säljaren kunnat få uppfattningen att hon var tvungen att fullfölja en för-säljning. Att använda sig av en sådan formulering måste bedömas som otillbörligt då



det faktiskt kan uppfattas som en påtryckning mot uppdragsgivaren eftersom det kan tolkas som en utfästelse att försälja egendomen.

Sammanfattningsvis konstaterar Fastighetsmäklarnämnden att mäklaren X, genom att upprätta ett i flera hänseenden otydligt, tvetydigt och bristfälligt uppdragsavtal, har brustit i fråga om god fastighetsmäklarsed. Mäklarföretagets rutiner vad gäller utväxling av undertecknade avtal, rutiner för vilka mäklaren X ansvarar, kan mot bakgrund av de påtalade bristerna knappast anses säkerställda. Det måste här också betonas att namnförtydliganden måste vara läsbara. De uppmärksammade bristerna är så allvarliga att varning är motiverad.

Fastighetsmäklarnämnden anser för övrigt — då det gäller frågan om ensamrätt — att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att i ett uppdragsavtal använda sig av uttrycket ensamrätt, utan att ange under vilken tid ensamrätten gäller.

#### *Ersättningskravet*

22 § fastighetsmäklarlagen föreskriver att mäklaren har rätt till ersättning för kostnader endast om en särskild överenskommelse träffats om detta. I förarbetena (prop. 1983/84:16 s 48) anges att bestämmelsen även gäller för det fallet att någon försäljning inte kommit till stånd genom mäklarens förmedling, men mäklaren ändå vill ha ersättning för sina kostnader. I 11 § anges, som inledningsvis nämnts, att en mäklare inte får åberopa ett avtalsvillkor som inte har avtalats skriftligen, förutom såvitt avser villkor om överlåtelsen.

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning till fastighetsmäklare. Däremot kan nämnden pröva om det sätt på vilket en mäklare har agerat i en ersättningsfråga är förenligt med bestämmelsen i 12 § fastighetsmäklarlagen, att mäklaren i allt skall iakttä god fastighetsmäklarsed.

Det framgår av mäklaren Xs uppgifter att säljaren den 21 augusti 2000 hade ångrat sig. I slutet av augusti uppgav hon att hon inte ville sälja fastigheten varefter hon skriftligen den 29 augusti 2000, sade upp avtalet. Enligt avtalet gällde en skriftlig uppsägningstid om 14 dagar. Uppsägningstiden började därmed att löpa. Mäklaren X har som grund för sitt betalningskrav uppgett att uppdragsgivaren ville häva avtalet trots att en köpare fanns samt att uppdragsgivaren inte i tid hade hävt avtalet.

När en fastighetsmäklare framställer ett betalningskrav, med anledning av en uppsägning, måste han ange på vilken grund kravet framställs och hur det är beräknat. Den skriftliga hävningen gjordes efter det att visningen hade hållits. Fastighetsmäklarnämnden kan inte finna att avtalet ger stöd åt mäklaren Xs uppfattning om rätt till ersättning när uppdragsgivaren inte vill sälja fastigheten till en anvisad spekulant under avtalstiden (inbegripet uppsägningstiden). Någon rätt till ersättning för att avtalet "inte hävts i tid" kan inte heller utläsas i avtalet.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X framställt ett krav på betalning som saknat stöd i det åberopade avtalet. Han har därigenom på ett allvarligt sätt agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Detta motiverar varning.

2001-01-24:10

*Dröjsmålsränta*

Enligt 4 § räntelagen (1975:635) börjar dröjsmålsränta löpa först en månad efter fakturadatum som var den 30 augusti 2000. Eftersom det i avtalet inte angetts någon förfalldag för fordran gäller denna regel. Att ställa krav på ränta utan laglig grund strider även det mot god fastighetsmäklarsed. Även detta motiverar varning.

*Inteckning i fastigheten*

I 17 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren bl.a. skall kontrollera vilka inteckningar som belastar fastigheten. Enligt 18 § samma lag framgår att uppgifterna skall sammanställas i en beskrivning. En sådan har också sammanställts och lämnats i vart fall till säljaren. I beskrivningen saknas det dock uppgift om att det finns en inteckning i fastigheten på 3 000 kr. Däremot lämnas följande uppgift: "bef. pantbrev 0 kr".

Mäklaren X har i beskrivningen lämnat en oriktig uppgift. Även om inteckningen inte svarade som säkerhet för något skuldbelopp belastades fastigheten av den uttagna inteckningen. Mot bakgrund av att det enligt fastighetsmäklarlagen åligger en fastighetsmäklare att särskilt kontrollera vilka inteckningar som belastar fastigheten och att sammanställa dessa och vissa andra uppgifter i en objektsbeskrivning, motiverar den oriktiga uppgiften en varning.

Fastighetsmäklarnämnden får även erinra om att en mäklare snarast skall återlämna nycklar som han erhållit av sin uppdragsgivare när denne begär det.

*Påföljd*

Mäklaren X har i flera avseenden agerat på ett sätt som var för sig är varningsgrundande. Det som sammantaget ligger honom till last visar på sådana allvarliga brister att fråga om avregistrering har aktualiserats. Fastighetsmäklarnämnden finner dock, främst med beaktande av att förseelserna avser ett enstaka uppdrag, att det får anses tillräckligt att meddela honom varning.

**2001-01-24:10****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares medverkan vid utformning av särskild överenskommelse i köpekontraktet****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en köpare av en fastighet kritiserat fastighetsmäklaren X som i början av oktober 2000 förmedlade fastigheten. I köpekontraktet avtalades att säljaren skulle åtgärda och stå för kostnaden för eventuella fel som framkom i samband med provtryckning av skorstenen. Enligt överenskommelsen skulle fel åtgärdas och besiktigas inom en tid av tre veckor.

Anmälaren har bl.a. uttryckt missnöje över att tiden i kontraktet behövde förlängas för att den anlidade entreprenören skulle hinna åtgärda felen.

Mäklaren X har redogjort för händelseförloppet.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Vad som kommit fram ger inte belägg för att mäklaren X brutit mot fastighetsmäklarlagens bestämmelser eller att han åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämnden finner med anledning av det inträffade ändå anledning att påpeka följande. En fastighetsmäklares omsorgsskyldighet inbegriper även en skyldighet för denne att uppmärksamma köpare och säljare på att avtalade tidsfrister måste vara realistiska och vara satta så att presterande part ges skäligt rådrum. Det är viktigt för att undvika oklarheter och tvister mellan parterna. Med detta påpekande kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

### **2001-02-14:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet och lämplighet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden återkallar mäklaren Xs registrering som fastighetsmäklare. Beslutet gäller omedelbart.

#### **Bakgrund**

Mäklaren X och två andra fastighetsmäklare vid samma mäklarföretag dömdes den 7 december 2000 av Norrköpings tingsrätt för bokföringsbrott, grovt skattebedrägeri, grovt skattebrott, skattebedrägeri och skattebrott till fängelse i åtta månader. Därtill meddelades mäklaren X näringsförbud att gälla i fem år. Domen har överklagats.

Av tingsrättens domskäl framgår bl.a. följande. De tre tilltalade har utan omsvep erkänt allt vad åklagaren lagt dem till last. Genom deras samstämmiga berättelser har i huvudsak följande framkommit. År 1990 startade de tillsammans fastighetsmäklar-rörelse i mäklarföretaget A. Året därpå började fastighetsmarknaden att vika och omsättningen fortsatte sedan att sjunka. Efter hand stod det klart att bolagets intäkter inte på långa vägar skulle räcka till för att ge dem nödtorftig försörjning. De beslöt därför gemensamt att undanhålla vissa mäklarprovisioner från bokföring och beskattning. När de i slutet av varje månad gjorde en översikt över bolagets ekonomi och utfallande mäklarprovisioner samt därvid kunde se att provisionerna inte skulle räcka till både arbetsgivaravgifter och skatter bestämde de ett belopp, som var och en av dem skulle ta ut ”svart”, för att garantera dem en nettolön på mellan 12 000 och 14 000 kr. Erkännandena stöds av en omfattande skriftlig bevisning.

Mäklaren X har i huvudsak uppgett följande.

2001-02-14:1

Tingrätten bedömde ärendet fel vad avser påföljdsdelen. Det är dock ostridigt att han gjort sig skyldig till skattebrott. Han har drivit verksamhet som mäklare i egen regi sedan år 1990. Han har haft tillgång till god och omfattande utbildning. Fastighetskrisen medförde en kraftig nedgång i antalet förmedlade objekt vilket ledde till försämrade lönsamhet. Inför risken att år 1994 bli tvungna att lägga ned verksamheten, med betydande ekonomiska skador som följd, däribland avsaknad av A-kassa och stora kostnader för egen fastighet, valde han och de andra mäklarna att i stället redovisa vissa intäkter felaktigt för att om möjligt kunna uppbära en lön om ungefär 12 000 kr per månad brutto. Det bakomliggande motivet var att kunna försörja familjen. Tillvägagångssättet har inte varit dolt eller avancerat i syfte att undgå upptäckt i samband med revision. Fastmer hade de arkiverat samtliga handlingar vilket varit till skattemyndighetens hjälp och även till trygghet för kunderna. I samband med revisionen har de återbetalat samtliga medel som lånats ur bolaget och från staten samt därefter iakttagit de krav som gäller skattemässigt. I samband med revisionen har skattemyndigheten även gjort en genomgång av klientmedel och därvid funnit att inga oegentligheter förekommit gentemot någon kund.

Han förekommer inte i kronofogdens register och har inte ådragit sig några klagomål från tillsynsmyndigheten. Han har efter revisionen förmedlat ett stort antal fastighetsaffärer utan att tumma på kvalitet eller redbarhet mot kunderna. Han har goda relationer till andra fastighetsmäklare, kommunen, kreditgivare samt andra företag vilket inte hade varit möjligt om det fanns anledning att betvivla hans redbarhet.

Han anser att han, oaktat tingsrättens dom samt Göta hovrätts dom framledes, upprätthåller de redbarhetskrav som bör ställas på aktiva fastighetsmäklare. Av fastighetsmäklarlagens förarbeten framgår att en allsidig bedömning bör göras och att hänsyn bör tas till på vilket sätt fastighetsmäklaren skött sina förmedlingsuppdrag. Det skall göras en samlad bedömning, dels avseende aktuell brottslighet och omständigheterna kring denna, dels av det sätt han bedrivit fastighetsmäklarverksamhet under nuvarande och tidigare verksamhet. Mot bakgrund av att han vid samtliga förmedlingar förfarit redbart medför den faktiska brottsligheten att det inte föreligger sådana skäl att ifrågasätta redbarheten att en avregistrering kan komma fråga. Brottsligheten ligger även långt tillbaka i tiden, var beroende av svåra omständigheter och har inte något egentligt samband med det sätt han bedrivit sin yrkesmässiga verksamhet gentemot kunder och andra aktörer på fastighetsmarknaden. Fastighetsmäklarnämnden bör i första hand avstå från vidare åtgärder till dess att Göta hovrätt haft tillfälle att bedöma ärendet. I andra hand bör nämnden lämna ärendet utan åtgärd och i tredje hand bör den ifrågavarande brottsligheten anses vara av sådan art att endast en varning bör meddelas. Fastighetsmäklarnämnden har i ett annat tillsynsärende inte vidtagit någon åtgärd mot en fastighetsmäklare som begått försäkringsbedrägeri.

#### *Övrig utredning i ärendet*

I intyg utfärdat av banken A anges bl.a. att mäklaren X mot dem och sina kunder skött sig klanderfritt under åren.

I intyg utfärdat av begravningsbyrån A anges bl.a. att mäklaren X alltid skött sina uppdrag med högsta kvalitet, omsorg och seriositet.

I intyg utfärdat av banken B anges bl.a. att mäklaren X alltid fullföljt mäklade uppdrag korrekt. Han har alltid ansetts som en av stadens mest välrenommerade och seriösa mäklare.

Auktoriserade fastighetsmäklaren tillika styrelseordförande i Mäklarsamfundets Östgöta-Smålandskrets, S, uppger att han inte i något sammanhang hört något negativt eller fått några klagomål från mäklaren Xs kunder.

I överklagandet till Göta hovrätt, anges bl.a. att även om brottsligheten pågått under lång tid är den på sätt och vis en engångsföreteelse till följd av att mäklarna hanmat i en pressad ekonomisk situation.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Av 8 § samma lag framgår att Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den som inte längre uppfyller kraven enligt 6 § om det inte är fråga om en förseelse som är ringa eller det kan anses vara tillräckligt att meddela varning.

Bestämmelserna har i huvudsak överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna (prop. 1983/84:16 s. 33) framfördes bl.a. följande. Om mäklare har begått en brottslig gärning, kan omständigheterna ofta vara sådana att det bör inverka på hans registrering.

Givetvis bör registreringen återkallas, om mäklaren gjort sig skyldig till förmögenhetsbrott under utövandet av mäklarsysslan. Även sådana förmögenhetsbrott som begåtts vid sidan av mäklarverksamheten bör kunna föranleda återkallelse. Detsamma gäller beträffande allvarligare skattebrott. För att brottsliga gärningar skall kunna läggas till grund för återkallelse bör i allmänhet krävas att det föreligger en fällande dom. Har mäklaren erkänt gärningen, bör länsstyrelsen kunna återkalla registreringen utan att avvakta utgången i brottmålet.

I förarbetena till nya lagen (prop. 1994/95:14 s. 69) anges att det ligger i sakens natur att sådana omständigheter som, utan att de är direkt hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, skall kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Som exempel på sådana omständigheter kan nämnas bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet. Omständigheter av det slaget bör emellertid i regel inte ses isolerade och ensamma läggas till grund för ett avregistreringsbeslut. I bedömningen får vägas in också andra faktorer som kan vara av betydelse för mäklarens lämplighet. Framför allt gäller det hur länge mäklaren varit yrkesverksam och hur han skött sina uppdrag under den tiden.

De brott som mäklaren X dömts för är av allvarligt slag. Mäklaren X har begått brotten systematiskt under lång tid som ett led i att trygga försörjningen. Tingsrättens dom har visserligen överklagats men mäklaren X har erkänt brotten i fråga och överklagandet avser endast påföljdsfrågan och näringsförbudet. Någon tvekan om att mäklaren X begått de brott han dömts för föreligger inte. Även med beaktande av att

2001-02-14:2-3

det inte framkommit något som tyder på att mäklaren X misskött några förmedlingsuppdrag finner Fastighetsmäklarnämnden, med hänsyn till brottens karaktär och allvarlighet samt att brotten begåtts i mäklarverksamheten, att mäklaren X registrering som fastighetsmäklare skall återkallas.

**2001-02-14:2**

Likalydande med 2001-02-14:1

**2001-02-14:3**

Likalydande med 2001-02-14:1

**2001-02-14:4****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förtroenderubbande verksamhet m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

**Bakgrund**

Genom en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har fråga uppkommit om mäklaren X agerar i strid med fastighetsmäklarlagen genom att förena fastighetsförmedling med agentur för typhustillverkare.

Mäklaren X har uppgett bl.a. följande. Han har agenturen för att sälja --hus i västra Östergötland. Han driver agenturen som egenföretagare. Det finns flera sätt att förmedla en obebyggd tomt. Det är viktigt att vara opartisk. Han har inte agerat och kommer inte att agera förtroenderubbande. Det är till gagn för kunden att vara mäklare och samtidigt sälja nya hus.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen får fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare.

I förarbetena (prop.1994/95:14 s. 80) till 14 § anförs bl.a. följande. En typ av situationer som faller under förbudet är när mäklaren av olika skäl har försatt sig i en situation där han har att tillgodose även andra intressen är uppdragsgivarens och dennes motparts. Som exempel på en situation av det slaget kan nämnas en fastighetsmäklare som för en husfabrikants räkning säljer eller förmedlar husbyggnadssatser. När en sådan mäklare har en tomt att förmedla är han givetvis intresserad av att även sälja ett huspaket till köparen. Risker är därför uppenbara att mäklaren på något sätt försöker styra tomtspekulanterna att välja ett hus från den fabrikant som mäklaren representerar eller att tomtköpet till och med görs beroende av att ett avtal om köp av ett sådant hus kommer till stånd. Även om det i det enskilda fallet inte skulle kunna påvisas att mäklarens dubbla lojaliteter leder till skada för köpare eller säljare, har mäklaren inte rätt att förena mäklarsysslan med försäljnings- eller förmedlingsuppdrag som typiskt sett är ägnade att rubba förtroendet för mäklarens opartiska ställning.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett beslut den 18 februari 1998, dnr ---, uttalat att sidoverksamhet i form av förmedling av husbyggnadssatser inte kan kombineras med förmedling av fastigheter i enskilda fall och därvid konstaterat att det alltså inte är tillåtet att i samband med förmedling av en obebyggd tomt också förmedla försäljning av en byggsats till den som köper tomt.

I ett beslut den 21 juni 2000, dnr ---, fann Fastighetsmäklarnämnden att en mäklare som var ägare och styrelseledamot i ett företag som förmedlade husbyggnadssatser ägnat sig åt verksamhet som var ägnad att rubba förtroendet för honom som

2001-02-14:5

fastighetsmäklare. Detta oaktat att det inte framkommit något som visat att han i samband med förmedling agerat som husagent eller låtit sin koppling till en husfabrikant påverka honom. Arbetet med förmedling av husbyggnadssatser utfördes av en i det bolaget anställd men i en annons gavs ett intryck av att mäklaren kunde bistå såväl vid fastighetsförmedling som vid avtal om nyproduktion.

I förevarande ärende har mäklaren X själv uppgett att han bedriver verksamhet som agent för en husfirma. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening måste mäklaren Xs verksamhet som agent för husfirman i fråga anses vara en sådan verksamhet som typiskt sett är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. Mäklaren X har således brutit mot 14 § fastighetsmäklarlagen och skall för det meddelas varning.

## **2001-02-14:5**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares skyldigheter vad avser återgångsvillkor**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X förmedlade i juni 2000 försäljningen av en lägenhet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren X kritiserats för att hon upprättade ett köpekontrakt utan att köpet villkorades av att köparen erhöll lån eller kunde sälja den lägenhet hon hade.

Anmälaren har uppgett bl.a. följande. Köparen informerade mäklaren X att hon redan hade ett boende med sedvanliga krediter. Mäklaren X upprättade trots det köpehandlingar som undertecknades av parterna den 30 juni 2000. I köpekontraktet togs inte in något villkor om att köparen hade rätt att häva köpet för det fall hon inte fick lån eller kunde sälja sin lägenhet. I samband med tillträdet den 1 september kom köparen i stora problem med att fullfölja affären då banken nekade henne lån mot bakgrund av att hennes egen lägenhet inte var såld. Genom en annan mäklarfirmas försorg beviljade emellertid en annan bank henne lån vilket möjliggjorde tillträde till lägenheten. Köparens berättigade intresse äventyrades genom att mäklaren X upprättat handlingar utan några suspensiva villkor eftersom köparen gentemot säljaren riskerade att ådra sig skadestånd i enlighet med överlåtelseavtalet.

Mäklaren X har uppgett bl.a. följande.

Hon erhöll uppdraget att förmedla försäljningen av bostadsrätten den 15 juni 2000. Utgångspriset var 690 000 kr eller högstbjudande. Objektet annonserades ut och ett tiotal intressenter lät anteckna sina namn under visningarna. Budgivningen startade på 650 000 kr och slutade på 800 000 kr. Under perioden den 20 – 30 juni orienterade



köparen henne om sina önskemål med anledning av den pågående försäljningen av hennes större och dyrare lägenhet i samma bostadsrättsförening. Utgångspriset på den lägenheten var enligt köparen 1 295 000 kr och belåningen 160 000 kr. Köparen berättade att hennes mäklare hade spekulanter på lägenheten men att de avsåg att vänta med försäljningen till augusti då trycket på marknaden hade ökat. Hon begärde därför att få senarelägga tillträdet till den 1 september.

Sedan budgivningen avslutats bedömde hon att köparen med en kompetent mäklare utan svårighet borde kunna avsluta försäljningen av sin lägenhet under augusti månad till ett pris väl överstigande priset på den lägenhet hon avsåg att köpa. Det låg inte i säljarens – ett dödsbo – intresse att sälja till en spekulant som både krävde sent tillträde och förbehåll i köpet. I en sådan situation hade det varit förmånligare att sälja till en annan spekulant. Hon föreslog därför sin uppdragsgivare att sälja till det högre budet med tillträde den 1 september. Säljaren godtog villkoret men var inte beredd att acceptera ytterligare villkor. Någon diskussion med köparen om att villkora köpet genomfördes därför inte. Däremot diskuterade hon och köparen konsekvenserna av en eventuell försening av försäljningen av hennes lägenhet. Det framgick då att köparens ekonomiska situation var sådan att erforderliga banklån utan svårighet skulle erhållas. Köpeavtal tecknades den 30 juni.

Inför tillträdet meddelade köparen att avslut skulle ske på en annan bank än den som tidigare hade angivits. Hon hade under perioden innan köpekontraktet skrevs upprepade kontakter med köparen men hade sedan inte någon kontakt med henne förrän dagarna före tillträdet. Inte vid något tillfälle under försäljningsprocessen redovisade köparen att hon hade några problem med sin bank. Om hon hade vetat att det förhöll sig så skulle hon biträtt köparen med erforderlig bankkontakt. Först i efterhand fick hon reda på att man inte lyckades sälja köparens lägenhet förrän i september.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

I 16 § anges att fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köparen och säljaren de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen.

Enligt 19 § skall en fastighetsmäklare verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

Av utredningen i ärendet framgår att köparen av den lägenhet som mäklaren X förmedlade försäljningen av avsåg att sälja sin egen lägenhet före tillträdet. Mäklaren X har uppgett att tillträdet därför senarelades till den 1 september och att hon ansåg att köparen utan svårighet skulle kunna avsluta försäljningen av sin lägenhet under augusti månad.

2001-02-14:6

Mäklaren X har uppgett att säljaren inte var beredd att acceptera att köpet villkorades. Hon har vidare uppgett att hon diskuterade konsekvenserna av en eventuell försenad försäljning av köparens lägenhet med köparen och att det i samband därmed framgick att köparens situation var sådan att banklån skulle kunna erhållas. Fastighetsmäklarnämnden finner med hänsyn till vad som framkommit i ärendet att mäklaren X inte kan anses ha brustit i sin omsorg mot köparen eller på annat sätt handlat i strid med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen.

## **2001-02-14:6**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om skyldighet att tillhandahålla boendekostnadskalkyl m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden beslutade om tillsyn beträffande mäklaren X och begärde in akterna avseende tio förmedlingsuppdrag.

Fastighetsmäklarnämnden har i anledning av granskningen förelagt mäklaren X att yttra sig över vissa förhållanden. Kommunikationen med mäklaren X har emellertid försvårats eftersom mäklaren X vid flera tillfällen inte besvarat förelägganden i tid samt även underlåtit att hämta ut förelägganden som skickats till honom. Följande har dock framkommit.

Inte i någon av de granskade objektsbeskrivningarna finns namnet på ägaren angivet. Mäklaren X har uppgett att ägarens namn inte skrevs in i objektsbeskrivningen vid den tidpunkt som tillsynen avser men att ägarens namn numera finns med på beskrivningarna.

Mäklaren X har i tre fall underlåtit att tillhandahålla köparna en skriftlig boendekostnadskalkyl.

Vad avser de ärenden där skriftlig boendekostnadskalkyl saknas har mäklaren X uppgett bl.a. följande. Köparna har avstått från boendekostnadskalkyl. I ett av fallen var köparen anställd på bank och avstod muntligen vilket kan vidimeras av såväl säljare som köpare. I ett annat fall skötte köparna lånehanteringen själva och hade allt klart med banken. Huset skulle totalrenoveras varför köparna ansökte om byggkreditiv. I det tredje fallet skedde försäljningen inom en syskonskara. Köparna skötte lånen själva och han fick inte lägga sig i.

Mäklaren X har vidare vad gäller en uppgift i flera av avräkningshandlingarna om att handpenningen deponerats uppgett att handpenningen i dessa fall vidarebefordrats direkt till säljaren.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Uppgift om ägaren i objektsbeskrivningen*

Enligt 18 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren när förmedlingen avser ett objekt som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk innan detta överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av objektet. Denna s.k. objektsbeskrivning skall innehålla uppgift om bl.a. ägare.

Utredningen har visat att mäklaren X inte i något fall uppgett vem som är ägare till objektet i de objektsbeskrivningar han har upprättat vilket strider mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

### *Boendekostnads kalkyl*

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

Att köparen sköter lånefinansieringen själv och redan har lånen beviljade befriar inte mäklaren från skyldigheten att tillhandahålla köparen en beräkning av boendekostnaderna. För det fall köparen avstått från kalkylen åligger det mäklaren att visa att så skett. Ett eventuellt avstående bör därför dokumenteras skriftligt. Enligt mäklaren X kan såväl köpare som säljare intyga att avstående skett i ett av de fall där han inte tillhandahållit köparna någon boendekostnads kalkyl. Vad avser de båda andra fallen har han inte ens påstått att han kan visa att köparna avstått från boendekostnads kalkylen. Vad som framkommit av utredningen kan därför inte anses ge stöd för annan bedömning än att mäklaren X i dessa fall underlåtit att tillhandahålla köparna en skriftlig boendekostnads kalkyl och att mäklaren X inte heller visat att köparna avstått från en sådan. Mäklaren X har således handlat i strid med 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen.

### *Handpenningen*

Med anledning av att det i flera av avräkningshandlingarna angetts att handpenningen deponerats, trots att så inte varit fallet, vill Fastighetsmäklarnämnden påpeka att en mäklare skall se till att innehållet i de handlingar han upprättar i alla avseenden överensstämmer med verkligheten. Vidare finner nämnden även skäl att påpeka att för det fall handpenningen skall deponeras hos mäklaren bör detta regleras i ett särskilt dokument och inte endast tas in som en standardiserad fras i köpekontraktet.

### *Standardiserade avtalsvillkor*

Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att upprättade handlingar har ett entydigt innehåll som på ett korrekt och begripligt sätt reglerar förhållandet mellan parterna.

Mäklaren X har genomgående använt standardformuleringar som i flera fall inte varit anpassade till de verkliga förhållandena. I flera av de granskade köpekontrakten har det i § 2 angetts att säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte är intecknad högre än till ett visst angivet belopp och att den inte heller belastas av andra servitut, nyttjanderätter, hyres- och arrendekontrakt eller andra avtal än vad som

2001-02-14:6

anges i kontraktet. Några belastningar eller andra avtal finns inte redovisade. Det anges dock vidare att köparen förbinder sig överta ansvaret för i paragrafen nämnda avtal.

I ett av kontrakten anges i § 12 att "Säljaren garanterar att på avtalsdagen inte föreligger rätt för kommun eller annan huvudman att nu debitera med kryss markerad". Något med "kryss markerad" finns dock inte angivet.

Utformningen av dessa villkor är sådan att innebörden av vad köparen åtagit sig och vad säljaren garanterar är oklar. De aktuella köpekontrakten uppfyller således inte de krav på tydlighet som kan ställas på en mäklare.

#### *Skyldighet att lämna uppgifter*

Med anledning av att Fastighetsmäklarnämnden vid flera tillfällen behövt påminna mäklaren X för att få begärda uppgifter från honom samt att han dessutom underlåtit att hämta ut en försändelse från nämnden finner nämnden skäl att erinra om att enligt 7 § andra stycket fastighetsmäklarlagen är en registrerad mäklare skyldig att låta nämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. En mäklare som inte låter nämnden granska handlingar som hör till verksamheten eller som inte lämnar de uppgifter som begärs anses handla i strid med god fastighetsmäklarsed.

#### *Påföljd*

Underlåtenheten att ange ägare i objektsbeskrivningen kan, bl.a. med hänsyn till att mäklaren X uppgett att den uppgiften numera tas in i objektsbeskrivningen, anses vara sådan att påföljd för förseelsen kan underlåtas. Underlåtenhet att tillhandahålla boendekostnads kalkyl medför dock att mäklaren X inte kan undgå att meddelas varning.

**2001-02-14:7****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om handel med fastigheter****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X är en av tre delägare i ett aktiebolag. Hon är styrelseledamot i bolaget och har rätt att teckna bolagets firma. Bolaget äger två fastigheter varav den ena numera har sålts.

Mäklaren X har uppgett bl.a. följande. Fastigheten i fråga är en kommersiell fastighet omfattande fyra lägenheter. Fastigheten köptes den 19 december 1997 då bolaget var under bildande. Från början var tanken att bygga upp ett fastighetsbestånd och bedriva fastighetsförvaltning. Samtliga delägare har nu, främst på grund av tidsbrist, tänkt om. Bolaget kontaktades av en familj som var intresserad av att köpa huset. De anlidade en besiktningsman. Köparen har för avsikt att bygga upp ett fastighetsbestånd. Fastigheten har inte annonserats ut. Hon informerade om att hon är fastighetsmäklare. Hon har givetvis inte något försäljningsuppdrag avseende den aktuella fastigheten. Hon registrerades som fastighetsmäklare den 15 juli 1999. Hon ägde således aktierna i bolaget vilket i sin tur ägde fastigheten innan hon blev registrerad fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden finner de redovisade omständigheterna vara sådana att det inte finns skäl för någon åtgärd från nämndens sida.

2001-02-14:8

## **2001-02-14:8**

### **Saken: Anmälan om köp av fastighet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Mäklaren X har den 18 augusti 2000 anmält att fastighetsbolaget A förvärvat två fastigheter. Mäklaren X är delägare och firmatecknare i bolaget. Han har haft uppdrag att förmedla fastigheterna men av sagt sig uppdragen före köpen.

Mäklaren X har även tidigare anmält till Fastighetsmäklarnämnden att bolaget förvärvat fastigheter, som han initialt haft i uppdrag att förmedla. Nämnden har avskrivit samtliga ärenden utan särskild åtgärd. Det senaste beslutet är från den 21 juni 2000 och avsåg två fastighetsförvärv.

Mäklaren X har uppgett att bolagets affärsidé är att köpa fastigheter på öppna marknaden för långsiktig uthyrning och förvaltning. Efter de senaste två förvärven är bolagets totala fastighetsinnehav elva fastigheter. Inga fastigheter har avyttrats.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Vad som kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från fortsatt handläggning.

Fastighetsmäklarnämnden får dock göra följande påpekande.

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Fastighetsbolaget A har i ett begränsat område köpt flera fastigheter som mäklaren X haft i uppdrag att förmedla. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar mot bakgrund av detta att ett fortsatt fastighetsförvärv med den inriktningen, kan aktualisera frågan om det inte då sker i en sådan omfattning att mäklaren X får anses ägna sig åt verksamhet som står i strid mot förbudet i 14 §.

**2001-02-14:9****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklarens upplysningsskyldighet och om uppgift i köpekontrakt****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X har förmedlat en försäljning av en fritidsfastighet. Köparna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X för att hon lämnat felaktiga uppgifter om fastigheten.

Köparna har framfört bl.a. följande.

Den 4 maj 1996 köpte de en fritidsfastighet genom fastighetsmäklaren Xs förmedling. Mäklaren X uppgav att det fanns ett servitut för båtplats med båthus på sätt som hon senare angav i köpekontraktet. En förutsättning för köpet var att det fanns möjlighet till båtplats då fastigheten ligger på en ö. De kontaktade lantmäteriet och inskrivningsmyndigheten och fick beskedet att det förelåg det motsatta förhållandet på så sätt att deras fastighet var den tjänande fastigheten och att en annan fastighet var den härskande fastigheten. Mäklaren X lämnade således en felaktig uppgift.

I objektsbeskrivningen angavs boytan till 120 kvm, taxeringsvärdet till 425 000 kr och tomtarealen till 3 276 kvm. Enligt uppgift från skattemyndigheten var byggnadens boyta 88 kvm, taxeringsvärdet 301 000 kr och tomtytan 2 831 kvm. Beträffande boytan har det framkommit att den uppgick till 98 kvm. Mäklaren X lämnade således även här felaktiga uppgifter. De fann ingen anledning att kontrollera mäklaren Xs uppgifter. Mäklaren X har till dem överlämnat endast den beskrivning som fogats till anmälan.

Mäklaren X har anfört bl.a. följande.

Köparna hade innan de undertecknade kontraktet blivit upplysta om att det inte fanns någon båtplats. Den fanns heller inte med i objektsbeskrivningen. Hon förklarade för köparna att informationen fanns antecknad i fastighetsregistret och att hon var skyldig att skriva in detta. Säljarna och köparna diskuterade det felaktiga innehållet och den ena säljaren ville att anteckningen i kontraktet skulle strykas.

Boningshuset hade varit föremål för ombyggnad. Någon garanti om ytans storlek lämnades aldrig. Då ytan diskuterades förklarade den ena säljaren att han var osäker på uppgiften om 120 kvm och ville att man skulle vända sig till en besiktningsman för att mäta upp ytan. Hon erbjöd sig också att mäta ytan.

Köparnas påståenden har i nämnda delar varit föremål för domstolsförhandlingar i tingsrätt och hovrätt. De nu redovisade uppgifterna har lämnats i domstolarna av

2001-02-14:9

säljarna under sanningsförsäkran och av henne i vittnesförhör. Dessa uppgifter får därför anses styrkta.

Beträffande taxeringsvärdet erhöll köparna rätt uppgift före kontraktskrivningen. Noterbart är att det rätta taxeringsvärdet var lägre än det i objektsbeskrivningen.

Mäklaren X har under beredningen av ärendet förelagts att yttra sig över om hon till anmälarna överlämnade endast den beskrivning som dessa fogat till sin anmälan och i så fall yttra sig över varför beskrivningen saknar uppgift om vem som ägde rätt att förfoga över fastigheten, fastighetens benämning samt byggnadens ålder och byggnadssätt. Mäklaren X har i denna del förklarat att köparna före köpet fick utdrag ur fastighetsdatasystemet, karta, säljarens upplysningar till mäklaren X om fastigheten och ansökan om bygglov med en teknisk beskrivning av fastigheten.

### **Bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att vad allmän domstol prövat är om uppgiften i köpekontraktet rörande servitut för båthusplats kan anses ha ingått i kontraktet. Vad nämnden har att pröva är dock om mäklaren X i något avseende lämnat oriktiga uppgifter. Vad domstolarna tagit ställning till saknar därför betydelse vid nämndens prövning om mäklaren X fullgjort sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

#### *Objektsbeskrivningen*

I 17 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren skall kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den.

Enligt 18 § samma lag skall, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning över fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som anges i 17 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Den s.k. objektsbeskrivningen av en fastighet skall alltså innehålla vissa i lagen specificerade uppgifter som skall sammanställas i en beskrivning. Det är således inte tillräckligt om alla relevanta uppgifter visserligen funnits tillgängliga för köparen men att det krävts att denne tagit del av flera olika handlingar för att erhålla erforderlig information. Den beskrivning som mäklaren X överlämnat saknar uppgift om vem som ägde rätt att förfoga över fastigheten, fastighetens benämning samt byggnadens ålder och byggnadssätt. Av Lantmäteriverkets information framgår att fastigheten belastades av tre datapantbrev och servitut för båthusplats för en annan fastighet. Genom att inte ange de nu redovisade uppgifterna har mäklaren X brutit mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Vad avser den i beskrivningen uppgivna tomtarealen och taxeringsvärdet konstateras att i beskrivningen angetts 3 276 kvm resp. 425 000 kr medan motsvarande uppgifter i Lantmäteriverkets informationsblad angetts till 3 285 kvm resp. 294 000 kr. Mäklaren X borde därför även ha redovisat Lantmäteriverkets uppgifter eller på annat sätt tydligt klargjort att det fanns andra uppgifter än de hon angav i beskrivningen.



*Köpekontraktet*

Av Lantmäteriverkets information om den aktuella fastigheten framgår att den belastades av ett servitut för båthusplats. I köpekontraktet har mäklaren X angett att det fanns en servitutsförmån för fastigheten som gällde rätt till båthusplats.

Av god fastighetsmäklarsed följer att de uppgifter som fastighetsmäklaren lämnar i upprättade handlingar skall vara korrekta. Fastighetsmäklarnämnden finner att vad mäklaren X angett i köpekontraktet om servitut båthusplats inte uppfyller detta krav.

Mäklaren X skall meddelas varning för bristerna i den beskrivning som hon överlämnat till köparna och för den felaktiga uppgiften om båthusplatsen i köpekontraktet.

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet föranleder inte någon kritik mot mäklaren X.

**2001-03-14:1****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklares upplysningsskyldighet m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

I april 2000 försålades en fastighet som förmedlades av fastighetsmäklaren X. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen kritiserat mäklaren X och anfört att han inte fullgjort sin upplysningsskyldighet rörande ett garage vilket medförde att anmälaren inte kunde fullfölja köpet. Mäklaren X fick uppdraget att förmedla en försäljning av anmälares fastighet. Köpekontrakt beträffande denna fastighet undertecknades i maj 2000. Bägge köpen har hävts. Anmälaren har även ifrågasatt om mäklaren X ägde rätt att begära provision av honom.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Vad som framkommit angående förmedlingen av de två fastigheterna ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter. Vad gäller uppdragsavtalen vill Fastighetsmäklarnämnden dock göra följande påpekande.

I uppdragsavtalen den 14 oktober 1999 respektive den 4 april 2000 – vilka har varit förenade med ensamrätt – har angetts att under tiden med ensamrätt får uppdragen inte sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande. Vidare sägs i avtalen att vid obefogad uppsägning i förtid äger fastighetsmäklaren rätt till skadestånd. Ett uppdragsavtal kan emellertid enligt Fastighetsmäklarnämndens mening sägas upp av såväl uppdragsgivaren som uppdragstagaren under ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte fräntas denna rätt. Oavsett vad

2001-03-14:2

klausulen avsett att reglera finner nämnden att klausulen utformats på ett sådant sätt att den kunnat ge uppdragsgivaren den uppfattningen att denne inte utan medgivande från fastighetsmäklaren kunnat frånträda uppdragsavtalet under ensamrättstiden.

Med det påpekande som gjorts kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

## **2001-03-14:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning med det påpekande som har gjorts i bedömningen.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 2 januari 2001 från Kronofogdemyndigheten i Umeå uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i enskilda mål på 25 697 kronor. Vid förnyad kontroll den 28 februari 2001 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i enskilda mål på 25 993 kronor.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Enligt 6 § första stycket 5 krävs, för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad, att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66-67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta 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 både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs skuldsättningar för närvarande inte ger nämnden anledning att vidta någon åtgärd mot honom. Nämnden kommer emellertid att genom fortsatt kontakt med kronofogdemyndigheten kontrollera hans situation i fråga om skuldsättning. Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

**2001-03-14:3****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet samt om uppdragsavtal, boendekostnadskalkyl och provision****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden återkallar mäklaren Xs registrering som fastighetsmäklare. Beslutet gäller omedelbart.

**Bakgrund**

Skattemyndigheten i Norrköping anmälde mäklaren X till Fastighetsmäklarnämnden eftersom det vid skatterevision på den mäklarfirma där han är anställd och firmatecknare framkommit att bolaget undanhållit fyra förmedlingsprovisioner år 1997 om sammanlagt 16 425 kronor samt tio förmedlingsprovisioner år 1998 om sammanlagt 48 000 kronor. Det har vidare framkommit att bolaget för åren 1997 respektive 1998 bokfört kostnader om 13 869 kronor respektive 25 608 kronor, som inte är att hänföra till bolagets verksamhet. Utgifterna utgör enligt skattemyndighetens bedömning privata kostnader som är att likställa med lön från bolaget till mäklaren X.

Fastighetsmäklarnämnden begärde med anledning av anmälan in akterna avseende tio av mäklaren Xs förmedlingsuppdrag för år 1998. De akter som nämnden har granskat har avsett förmedling av fem bostadsrätter och fem fristående villor. Vid granskningen har följande framkommit. I åtta av akterna saknas skriftligt uppdragsavtal. Detta gäller samtliga förmedlade bostadsrätter. I nio av akterna saknas en individuell boendekostnadskalkyl. I fem av akterna saknas uppgift om när köparen blev medlem i bostadsrättsföreningen. I två av dessa har mäklaren X tillgodogjort sig förmedlingsarvode samma dag som köpeavtalen underskrivits. Slutligen har i de två befintliga uppdragsavtalen angetts att under tiden för ensamrätt får uppdraget sägas upp endast med fastighetsmäklarens skriftliga medgivande.

Mäklaren X har yttrat sig och bl.a. anfört följande.

Avslut i förmedlingsuppdrag som avser bostadsrätter görs på kontoren hos Riksbyggen och HSB vilket innebär att han får provisionen i kontanter och han har sedan glömt bort att redovisa desamma. När han avslutar villaförsäljningar görs detta på banken och provisionen sätts då in på hans konto direkt. Han har nu ändrat rutinerna och går direkt till banken efter avslut av bostadsrättsförsäljningar.

Besked om medlemskap i bostadsrättsföreningarna har han fått per telefon. När det gäller lägenheter i hans verksamhetsområde är beloppen så små att boendekostnadskalkyl varit onödiga. När det gäller uppdragsavtalen har han helt enkelt inte brytt sig om att få in utsända uppdragsavtal underskrivna.

2001-03-14:3

## Bedömning

### *Skatterevisionen*

Mäklaren X har lämnat oriktiga uppgifter till skattemyndigheten. Enligt Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren X därigenom handlat på ett sätt som gör att hans redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. Särskilt allvarligt är att det rör sig om uppgifter hänförliga till den kundrelaterade delen av hans verksamhet.

### *Den särskilda granskningen*

#### *Uppdragsavtal*

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Bestämmelsen är tvingande i konsumentförhållanden och får således inte frångås till nackdel för konsumenten.

Tio klientakter har granskats. I åtta av akterna saknas skriftligt uppdragsavtal. Genom att underlåta att upprätta skriftliga uppdragsavtal har mäklaren X vid åtta tillfällen brutit mot 11 § fastighetsmäklarlagen.

I de två uppdragsavtal som uppvisats har angetts att under tiden för ensamrätt får uppdraget inte sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande. Detta föranleder Fastighetsmäklarnämnden att göra följande påpekande. Ett uppdragsavtal kan enligt nämndens mening sägas upp av såväl uppdragsgivaren som uppdragstagaren under ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte fräntas denna rätt. Skadeståndsskyldighet kan dock komma ifråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Oavsett vad klausulen avsett att reglera finner nämnden att klausulen fått en olämplig utformning genom att den kunnat ge uppdragsgivaren den uppfattningen att denne inte utan medgivande från fastighetsmäklaren kunnat frånträda uppdragsavtalet under ensamrättstiden.

#### *Boendekostnadskalkyl*

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren vid förmedling av en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

Det åligger således mäklaren att upprätta en kalkyl såvida inte köparen avstår från en sådan. Eftersom mäklaren vid avstående från kalkyl har att styrka att så skett bör mäklaren se till att köparens avstående sker skriftligt. I nio av de tio granskade klientakterna saknas en individuell boendekostnadskalkyl. Någon avståendeförklaring har inte uppvisats. Mäklaren X har därigenom vid nio tillfällen brutit mot 18 § fastighetsmäklarlagen.

#### *Provision*

Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen skall mäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision) om inte annat avtalats. Av 4 och 11 §§ framgår att sådant avtal måste vara skriftligt. I de förmedlingsavtal som avsett bostadsrätter har mäklaren X inte upprättat något skriftligt uppdragsavtal. Han har således endast haft rätt till provision i enlighet med vad som anges i 21 §.

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 83 med hänvisning till prop. 1983/84:16 s. 46) framgår att mäklarens provisionsrätt är uppskjuten till dess att sådana omständigheter inträffar, vilka angetts vara en förutsättning för avtalets giltighet.

Enligt bostadsrättslagen (1991:614) 6 kap. 5 § är en överlåtelse av en bostadsrätt ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. I överlåtelseavtalen beträffande bostadsrätterna anges att köpet skall återgå om köparen inte antas som medlem.

I samtliga fem klientakter saknas uppgift om när köparen blivit medlem i respektive förening. I två av dessa har mäklaren X kvitterat sin mäklarprovision samtidigt som köpeavtalet upprättades. Köparen kan då inte ha hunnit beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen. Med andra ord var det fortfarande en öppen fråga om överlåtelsen var giltig. Förfarandet att ändå lyfta provisionen, utan att det förelegat någon skriftlig överenskommelse om detta, strider mot god fastighetsmäklarsed.

### ***Påföljd***

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den mäklare som inte uppfyller det krav på redbarhet som uppställs i 6 § eller som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. Om det kan anses tillräckligt, får nämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas.

I förarbetena till lagen (se prop. 1994/95:14 s. 66) anges att redbarhetsrequisitet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet skall motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroende- ställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart.

Vad som framkommit vid skatterevisionen gör att mäklaren Xs redbarhet och lämplighet som mäklare kan ifrågasättas. Därtill kommer att det vid den särskilda granskningen framkommit så många och allvarliga brister i samtliga granskade akter att annan påföljd än avregistrering inte kan komma ifråga.

## **2001-03-14:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning med det påpekande som har gjorts i bedömningen.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 18 december 2000 från Kronofogdemyndigheten i Kristianstad uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning.

2001-03-14:5

Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 87 778 kr och restförda skulder i enskilda mål på 276 975 kr. Vid förnyad kontroll den 7 mars 2001 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 72 961 kr.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Enligt 6 § första stycket 5 krävs, för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad, att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66-67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta 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 både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs skuldsättningar för närvarande inte ger nämnden anledning att vidta någon åtgärd mot honom. Nämnden kommer emellertid att genom fortsatt kontakt med kronofogdemyndigheten kontrollera hans situation i fråga om skuldsättning. Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

**2001-03-14:5**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppdragsavtal, boendekostnadskalkyl, fakturering av arvode samt prisuppgift vid marknadsföring av objekt**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning med de påpekanden som har gjorts i bedömningen.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har som ett led i sin löpande tillsynsverksamhet beslutat att granska vissa av de handlingar som fastighetsmäklaren X upprättat i fem förmedlingsuppdrag genomförda under perioden den 1 juli till den 31 december 1999.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vad som kommit fram vid granskningen av dokumenten har inte gett Fastighetsmäklarnämnden anledning till annan åtgärd än att göra vissa påpekanden.

### *Uppdragsavtalen*

Under rubriken *avtalstid* är textens innebörd oklar. Där står det att under tiden för ensamrätt får uppdragsavtalet endast sägas upp med fastighetsmäklarens medgivande.

Ett uppdragsavtal kan emellertid enligt Fastighetsmäklarnämndens mening ensidigt sägas upp av såväl uppdragsgivaren som uppdragstagaren under ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte fräntas denna rätt. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Nämnden finner att klausulen har utformats på ett sådant sätt att den kunnat ge uppdragstagaren uppfattningen att han överhuvudtaget inte kunnat frånträda avtalet under ensamrättstiden. Mäklaren X skall därför kritiseras för det sätt varpå han formulerat avtalet på denna punkt.

### *Boendekostnads kalkyl*

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Bestämmelsen får enligt 4 § fastighetsmäklarlagen inte frångås till nackdel för en konsument. Enligt lagens förarbeten (prop. 1983/84:16 s. 41) är en boendekostnads kalkyl främst avsedd att göra den presumtive förvärvaren uppmärksam på om han kan klara av det ekonomiska åtagande som förvärvet innebär för honom. Bestämmelsen om en individuellt utformad boendekostnads kalkyl är i princip ovillkorlig och kan frångås endast om köparen uttryckligen förklarat sig avstå från kalkylen.

I förmedlingsuppdraget avseende en bostadsrättslägenhet saknas en individuellt utformad boendekostnads kalkyl. Köparna har emellertid numera förklarat att de lämnade uppgifter om respektive månadsinkomster till mäklaren X samt att de inte ansåg det vara nödvändigt med en kalkyl eftersom de erlade köpeskillingen kontant. Fastighetsmäklarnämnden får i anledning av detta påpeka att om en köpare avstått från att få en kalkyl, måste mäklaren kunna visa detta. Ett eventuellt avstående bör därför ske skriftligt.

### *Fakturering*

I samtliga förmedlingsuppdrag är arvodet förfallet till betalning först efter anfordran. I fakturorna avseende arvodet har angetts att dröjsmålsränta debiteras efter förfallodagen. Som förfallodag har fakturans datum angetts.

Enligt mäklaren X är samtliga fakturor utställda efter det att anfordran om betalning framställts muntligen till uppdragsgivaren och denne har accepterat att provisionen dras från inestående medel på klientmedelskontot. Fakturan har följaktligen haft funktionen av en arvodesräkning som skickas till kunden som bokföringsunderlag. Av detta skäl är förfallodagen densamma som fakturadagen och betalning har i praktiken skett samtidigt som fakturan ställs ut.

2001-03-14:6

Förfaringssättet är enligt Fastighetsmäklarnämndens mening missvisande beträffande hur mäklaren Xs ersättning har reglerats. Mäklaren X borde ha skickat ett kvitto till uppdragsgivaren i stället för en faktura. Mäklaren X skall därför kritiseras på denna punkt.

Fastighetsmäklarnämnden finner även anledning att göra följande påpekande beträffande det villkor för debitering av dröjsmålsränta, som mäklaren X angett i sina fakturor. Rätten till ränta vid försenad betalning är reglerad i räntelagen (1975:635). Av 4 § framgår att på fordran, vars förfallodag inte är bestämd i förväg, börjar räntan löpa först en månad efter anfordran; dvs. fakturadatum vid sedvanlig fakturering. Någon förfallodag har inte bestämts i förväg för mäklaren Xs provisionsfordran. Att i sådant fall vid en fakturering av fordran ange att ränta utgår från en betalningsdag som har samma datum som fakturan strider mot gällande rätt.

#### *Utgångspris i marknadsföring av objekt*

Vid granskningen av erhållna klientakter har Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammat att det utgångspris/marknadspris som angetts i ett flertal uppdragsavtal redovisats med ett avsevärt lägre pris i objektsbeskrivningen.

Enligt mäklaren X har han haft som försäljningsteknik att i objektsbeskrivningen ange ett lägre pris än vad som överenskommit i uppdragsavtalet, allt i syfte att uppnå den prisnivå som diskuterats med uppdragsgivaren och inte sällan även nå ett högre pris.

Fastighetsmäklarnämnden vill med anledning härav peka på att förfaringssättet, att i marknadsföringen ange ett annat pris beträffande objektet än det som bedömts som det marknadsmässiga priset, leder till att intresserade spekulanter vilseleds. Nämnden anser därför att det strider mot god fastighetsmäklarsed att i marknadsföringen av ett objekt ange ett pris som väsentligt understiger det beräknade marknadsvärdet.

Vad som i övrigt kommit fram i samband med utredningen ger inte anledning till något påpekande från Fastighetsmäklarnämndens sida.

## **2001-03-14:6**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om villkor i köpekontraktet samt mäklarens hantering av handpenningen**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

En spekulant lämnade i juli 2000 ett bud på en fastighet som fastighetsmäklaren mäklaren X hade i uppdrag att förmedla. Säljaren accepterade budet och parterna undertecknade ett köpekontrakt den 7 augusti. Samtidigt uppdrog parterna åt



mäklaren X att omhänderta och förvalta handpenningen om 175 000 kr. Enligt det depositionsavtal som skrevs skulle beloppet sättas in på mäklaren Xs klientmedelskonto i angiven bank. Eftersom köparen ville besiktiga fastigheten skrev mäklaren X in ett hävningsförbehåll i köpekontraktet. Där avtalades att om reparationskostnaden för något särskilt fel beräknades överstiga 125 000 kr fick köpet hävas skadeståndsfritt senast den 15 augusti. Strax innan tidsfristen löpte ut kontaktade köparen mäklaren X och begärde förlängd tid för hävningsrätten eftersom hon ville veta vad de av besiktningsmannen påtalade felen bedömdes kosta att åtgärda. Mäklaren X bekräftade i ett faxmeddelande en förlängning av hävningsrätten till den 23 augusti. Köparen kontaktade en annan besiktningsman som bedömde att det skulle kosta över en halv miljon att åtgärda fel och brister. Köparen hävde därför köpet den 22 augusti.

Köparen har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat ett flertal anmärkningar mot mäklaren Xs sätt att sköta förmedlingen. Hennes anmärkningar gäller bl.a. den hävningsklausul som mäklaren X föreslog, vilken hon anser endast tillvaratog säljarens intressen samt hans agerande i samband med hennes hävningsförklaring. Mäklaren X gav inte heller besked om huruvida säljaren godtog hävningen utan hänvisade endast till sin provisionsrätt enligt köpekontraktet.

Efter det att anmälan kom in till Fastighetsmäklarnämnden har köpare och säljare enats om återgång av köpet mot att köparen betalade 10 000 kr av den deponerade handpenningen till säljaren och resterande del återbetalades till henne. Ett förlikningsavtal finns undertecknat och är daterat den 18 september 2000.

Mäklaren X som har tillbakavisat kritiken har i huvudsak anfört följande.

Anmälaren ville köpa fastigheten kontant. Hon fick del av kontraktsförslaget en vecka innan parterna skulle träffas för att underteckna det. Tanken med detta förfarande är att parterna i lugn och ro kan granska avtalet och framföra ändringar i villkor och klausuler. När man sedan träffas på kontraktsdagen vet parterna vad de ingår avtal om innan underskrift sker. Säljaren ville använda den klausul som han skrev in i kontraktet med det angivna beloppet. Klausulen finns i det datastödssystem han har från systemleverantören Capitex. Om anmälaren ansåg att den klausulen var felaktig hade hon god tid på sig att påpeka detta så att en annan klausul och ett annat belopp efter godkännande av säljaren kunde noteras. Anmälaren godkände innehållet i kontraktet och undertecknade det den 7 augusti.

Han tog emot en postväxel på 175 000 kr. Ett belopp om 150 000 kr sattes in på klientmedelskontot den 7 augusti och 25 000 kr reserverades för täckande av annons och försäljningskostnader för objektet. Räntan på klientmedelskontot är för närvarande 0,5 % för insatt belopp mellan 100 och 250 000 kr. Om en köpare ber att få räntan har köparen självklart rätt att erhålla beloppet. Om räntan understiger 100 kr brukar inte kunderna göra anspråk på den.

Anmälaren begärde förlängning av villkorstiden. Efter överenskommelse med säljaren enades parterna om en förlängning till och med den 23 augusti. Han faxade en bekräftelse på förlängningen till anmälaren.

2001-03-14:6

Säljaren accepterade senare en förlikning med anmälaren. Depositionssumman återbetalades i enlighet med förlikningsavtalet.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Hävningsklausulen*

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren, om inte annat har avtalats, hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Enligt 12 § skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

Enligt 4 kap 3 § jordabalken skall avtalsvillkor om köpets fullbordan eller bestånd för att vara gällande tas upp i köpehandling.

I köpekontraktet står det att köparen senast en viss angiven dag får häva köpet om "reparationen av något särskilt fel beräknas överstiga 125 000:- inkl. mervärdesskatt." Köpet var således villkorat. För att ett fel skulle anses relevant krävdes en viss reparationskostnadsnivå.

Det framgår av handlingarna i ärendet att mäklaren X skriftligen med fax meddelade anmälaren att den avtalade hävningsfristen förlängdes ytterligare ett antal dagar. Det framgår också att överenskommelsen om förlängning inte skrevs in i köpekontraktet eller fogades som en bilaga till detta. Att det skulle finnas något skriftligt sidoavtal mellan parterna har inte ens antytts. Överenskommelsen om förlängning blev således inte juridiskt bindande.

Anmälaren har uppgett att hon framförde hävning av köpet till mäklaren X dagen innan förlängningstiden löpte ut. Det kan konstateras att klausulens utformning, men sannolikt även frågan om hävning hade skett inom avtalad tid, utgjorde grund för den uppkomna tvisten mellan parterna, en tvist där åtminstone anmälaren ansåg sig behöva anlita advokat.

Frågan om besiktningsmöjlighet och återgång kom till på initiativ av anmälaren. Vilken reparationskostnadsnivå som skulle utgöra tillräcklig grund för hävningen hade givetvis betydelse för henne. Här tycks dock säljarens önskemål om utformning och innehåll ha dominerat. Mäklaren X har i kontraktsförslaget fört in den hävningsklausul som säljaren önskade. Han har sedan utan ytterligare dialog med köparen och utan att förklara innebörden av klausulen överlämnat åt henne att själv reagera mot klausulen. I klausulen anges inte heller till vem och på vilket sätt en eventuell hävning skulle göras. Det allvarligaste är dock att mäklaren X brustit i sitt ansvar då han inte skrev in villkoret om förlängning av hävningstiden i köpekontraktet eller i en bilaga och såg till att parterna undertecknade ändringen. Sannantaget är bristerna i mäklaren Xs hantering av hävningsklausulen sådana att varning är motiverad.

#### *Deposition av handpenningen*

Enligt 12 § andra och tredje stycket fastighetsmäklarlagen skall handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren om inte annat har överenskommit i särskild ordning. Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning skall hållas skilda från egna tillgångar.

Det ligger i både köparens och säljarens intresse att handpenningen inestår hos mäklaren till dess att det finns ett bindande köp. I det särskilda depositionsavtal som upprättades gav parterna mäklaren X i uppdrag att för deras räkning förvalta handpenningen om 175 000 kr. I avtalet står det att beloppet skall insättas på i avtalet angivet räntebärande klientmedelskonto och att redovisning av deponerade medel jämte upplupen ränta skall ske så snart det klarlagts om villkoret medför att köpet skall fullföljas eller återgå.

Mäklaren X tog emot en postväxel på 175 000 kr och satte därefter in 150 000 kr av beloppet på sitt klientmedelskonto. Mellanskillnaden reserverades enligt mäklaren X för täckande av annons- och försäljningskostnader. Någon sådan ersättningsrätt finns inte avtalad i uppdragsavtalet.

Utan att gå in på frågan om medlen sedan användes för betalningar eller inte, är det i vart fall visat att mäklaren X bröt mot det åtagande han hade gjort i depositionsavtalet, nämligen att sätta in hela beloppet på det angivna klientkontot. Mäklaren X åsidosatte avtalet och förfogade över en del av de medel som parterna hade anförtrott honom. Ett sådant agerande strider mot god fastighetsmäklarsed. Det inträffade motiverar i sig en varning.

#### *Upplupen ränta*

I förarbetena till ovannämnda bestämmelse om handpenningen anføres bl.a. att mäklaren inte har någon rätt till den upplupna räntan. Den skall oavkortad utbetalas till den som får kapitalbeloppet (prop. 1994/95:14 s. 76).

I depositionsavtalet står det att deponerat beloppet skall sättas in på ett räntebärande klientmedelskonto och att medlen skall redovisas då det klarlagts om köpet skall fullföljas eller återgå. Den 18 september blev det genom en förlikning klarlagt att köpet återgick och hur handpenningen skulle utbetalas. Mäklaren X återbetalade därefter handpenningen utan någon ränta. Han har dock inte visat att någon särskild överenskommelse har träffats som skulle ha gett honom rätt att innehålla räntan. Han var därför skyldig att betala ut beräknad ränta oavsett om parterna begärde det och oavsett räntans storlek. Förseelsen kan med beaktande av omständigheterna bedömas som ringa.

#### *Påföljd*

Mäklaren X har i sin hantering av uppdraget åsidosatt god fastighetsmäklarsed dels vad gäller hävningsklausulen och återgångsfristen och dels vad gäller den anförtrodda handpenningen. För detta skall han meddelas varning.

#### *Övrigt*

Vad som i övrigt kommit fram med anledning av vad anmälaren anfört föranleder ingen särskild åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2001-03-14:7

## **2001-03-14:7**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens agerande då tvist förelåg huruvida ett fastighetsköp var bestående eller inte**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X åtog sig i maj 2000 att förmedla en fastighet i Höllviken. Säljarna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X för hennes agerande sedan tvist uppkommit mellan dem och köparna.

Av handlingarna i ärendet framgår följande.

Den 17 juni tecknades ett köpekontrakt med två köpare vilka som förutsättning för köpet satte som villkor att de fick sin egen fastighet såld före den 15 augusti. I köpekontraktet stod det att köparen på tillträdesdagen skulle utfärda köpebrev. Den 13 augusti ingick parterna ett skriftligt tillägg till köpekontraktet där tiden för köparnas egen fastighetsförsäljning förlängdes till den 31 augusti. I mitten av september skickade säljarna ett brev till mäklar företaget där de hävdade att avtalet var hävt eftersom köparnas fastighet inte hade blivit såld inom avtalad tid. En tvist uppstod mellan parterna om köpet skulle bestå eller inte. Både säljare och köpare anlät juridiska ombud.

I det läget lät mäklaren X på köparnas begäran sända en kallelse till parterna om ekonomisk slutuppgörelse av affären. Säljarna uteblev från mötet och någon slutuppgörelse kunde inte äga rum. Mäklaren X sökte då för köparnas räkning vilande lagfart med köpekontraktet som fångeshandling. I ansökan till tingsrätten uppgav hon att det fanns risk för tvesalu på grund av konflikter mellan säljaren och köparen. På det kontrakt som skickades in till inskrivningsmyndigheten hade mäklaren X och en annan person, på sista sidan efter köparnas och säljarnas underskrifter, tecknat sina namn utan att ange datum eller vad namnteckningarna eventuellt avsåg att styrka.

Tingsrätten meddelade köparna vilande lagfart bl.a. därför att säljarnas underskrifter på köpehandlingen inte var bevittnade. Parterna har sedermera inför tingsrätten genom en förlikning enats om att köpet skall fullföljas.

Mäklaren X har närmare uppgett följande.

Säljarna sade upp förmedlingsuppdraget den 1 september. Efter uppsägningen - där tio dagars uppsägningstid gäller - framfördes nya bud från de aktuella köparna på fastigheten. Hon befann sig i en prekär situation. Köparna ville fullfölja avtalet. De hade tecknat bindande kontrakt om försäljning av den egna fastigheten. Det kontraktet var undertecknat av parterna den 31 augusti. Beträffande deras

fastighetsförvärv hävdade dock säljarna att köpeavtalet hade upphört att gälla enligt villkoret. På uppdrag av köparnas ombud sökte hon lagfart för köparnas räkning. Hon försökte upprätthålla sin opartiskhet men bistod köparna med deras begäran. Hon kontaktade tingsrätten och efterhörde vilka handlingar som erfordrades. Tingsrätten uppgav att köpehandlingen skulle vara bevittnad. Eftersom lagfart normalt söks på köpebrevet bevittnas vanligen inte köpekontraktet. Hon uppgav att det var problem med säljarnas namnteckning. Tingsrätten upplyste då att någon av parternas namnteckning skulle vara bevittnad och att det då fick bli köparnas. Hon och en annan person bevittnade därför köparnas namnteckningar, vilket också tingsrätten informerades om. Lagfarten skulle under alla omständigheter ha förklarats vilande eftersom det i kontraktet fanns ett köpebrevsvillkor.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Inledningsvis kan det konstateras att det i vissa delar inte har kunnat klarläggas vad som ägt rum mellan avtalsparterna i denna fastighetsaffär. Det är emellertid uppenbart att det förelåg oenighet mellan parterna om köpet varit bestående eller inte. Det som Fastighetsmäklarnämnden främst har att bedöma är om mäklaren Xs sätt att hantera uppdraget kan anses godtagbart med tanke på det tvistiga läge som var för handen.

#### *Återgångsvillkoret*

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

I kontraktet står det att köparna inte har kunnat lämna några uppgifter på hur husköpet skall finansieras, dvs. om lån skall tas upp eller ej. Mäklaren X har emellertid sett till att ett återgångsvillkor togs med i kontraktet. Villkoret anger som förutsättning för köpet att köparna med bindande verkan får sin fastighet såld före den 15 augusti. Tiden kom sedan att förlängas till den 31 augusti. Den tvist som uppstod gällde frågan om villkorets innebörd och om det var uppfyllt. I klausulen anges det inte vem som ägde rätt att påkalla en återgång av köpet, när återgång senast skulle påkallas och till vem en sådan framställan i så fall skulle riktas.

Det inträffade visar på vikten av att en mäklare alltid utformar villkorsklausuler med erforderlig precisering och klart och tydligt informerar parterna om såväl innebörd som tillvägagångssätt. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att konstruera klausuler som är otydliga och som därför kan föranleda tvist. Fastighetsmäklarnämnden anser att klausulen borde ha angett vilken dag återgång senast kunde påkallas, vem som skulle påkalla sådan återgång och om köpet blev bestående om återgång inte påkallades. Klausulens utformning och innehåll kan dock inte anses så undermålig att den kritik som kan riktas mot klausulen skall läggas till grund för åtgärd mot mäklaren X.

#### *Kallelsen till avslut*

I det uppkomna läget hade mäklaren X skäl att söka medverka till att parterna kunde träffas och att de gavs möjlighet att relativt snabbt överväga vilken ståndpunkt de skulle inta till om köpet skulle fullföljas eller återgå. Det fanns även behov av klarhet i fråga om någon av dem avsåg att väcka talan vid tingsrätten. Mäklaren X borde enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning därför inte ha kallat till en slutuppgörelse,

2001-03-14:8

vilket faktiskt innebar viss påtryckning, utan utformat skrivelsen som ett erbjudande om avsatt tid för en gemensam genomgång i syfte att nå en lösning av situationen. Kritik måste därför riktas mot mäklaren X på denna punkt.

#### *Ansökan om vilande lagfart*

Mäklaren X har agerat på uppdrag av köparnas ombud i frågan om lagfart. Syftet var tydligen att förhindra att en eventuell ny köpare beviljades lagfart under pågående tvist. Genom att tillmötesgå köparsidan - när det var uppenbart att frågan om köpets bestånd var tvistig - tog hon ställning för köparnas sak. Hennes agerande är inte förenligt med det grundläggande kravet på en fastighetsmäklare, att agera opartiskt som en neutral mellanman.

Det bör framhållas att mäklaren X i den tvistiga situationen hade en skyldighet att informera säljarna om vilka risker de tog om de sålde fastigheten till någon annan så länge giltigheten av det första köpet var oklar. Då det inte kan anses utrett att hon underlät att ge säljarna sådan information skall kritik dock inte riktas mot henne i det avseendet.

#### *Underskrifter på köpekontraktet*

Det aktuella köpekontraktet upprättades i tre ”likalydande exemplar varav säljare och köpare tagit var sitt”. Även om mäklaren X vilseletts av information som hon fick - eller inte kunde sätta in den i sitt rätta sammanhang - är det ägnat att förvåna att hon på sitt exemplar av köpeavtalet, där parterna hade tecknat sina namn, skrev sitt eget namn och även lät en annan person skriva sitt namn. Mäklaren X åberopade därefter dokumentet vid inskrivningsmyndigheten. Ett sådant förfarande står i uppenbar strid med god fastighetsmäklarsed

#### *Påföljd*

Mäklaren X har trots sin vetskap om att köpet var tvistigt accepterat att agera för köparnas räkning i ett lagfartsärende. Hon har därvid åberopat ett förvanskat dokument som inte överensstämmer med avtalsparternas kontraktsexemplar. För sitt agerande skall hon meddelas varning.

**2001-03-14:8**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995: 400); mäklarens ansvar för medhjälparens åtgärder och fråga om åtagande och åtgärder enligt utfärdad säljarfullmakt m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren Y varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X träffade i slutet av januari 2000 ett förmedlingsavtal med två säljare. I uppdragsavtalet angavs att uppdraget var med ensamrätt och att mäklaren X

var ansvarig mäklare. Det stod vidare att uppdragsgivarna var medvetna om och godkände att förmedlingsarbetet i vissa delar kunde komma att utföras av fastighetsmäklaren Y vid samma mäklarfirmor. Köpekontrakt skrevs den 11 februari. Vid slutuppgörelsen företrädde säljarna av mäklaren Y som hade fått fullmakt att bl.a. försälja fastigheten. I fullmakten angavs att köparen skulle överta ett lån i Spintab.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna riktat kritik mot mäklaren Y. De har sammanfattningsvis uppgett följande. Det var mäklaren Y som agerade som mäklare. Trots deras påpekande skrevs det inte in i köpekontraktet att det var fråga om övertagande av lån. De fick inget klart besked om när affären kunde avslutas. På mäklaren Ys inrådan var de inte med vid tillträdet, eftersom det inte behövdes och det bara var en massa mil att köra i onödan. Mäklaren Y har i strid med fullmakten vid avslutet i banken, på eget initiativ, löst deras Spintablån. De påfördes lösenkostnader som de anser att mäklaren Y är skyldig att betala tillbaka till dem. Mäklaren X har i huvudsak anfört följande.

Vid intaget informerade han anmälarna om att det knappast fanns någon köpare som övertog lån till de räntenivåer som de hade på sina lån. Vid återkomsten till mäklarfirmen upprättade han ett förmedlingsuppdrag och en objektsbeskrivning. Han stod som ansvarig fastighetsmäklare för objektet på Internet. Den 31 januari till den 6 februari var han på semester. Under tiden hade mäklaren Y visat huset. Ett kontrakt skrevs på av köparna den 11 februari. Därefter skickades det till säljarna för påskrift. Mäklaren Y skötte kontakten med både köpare och säljare vid tolkningen av kontraktet. På grund av sjukdom arbetar han halvtid och därför kan han inte vara på kontoret fullt ut. Under hela försäljningsprocessen har han och mäklaren Y haft kontakt med varandra.

Mäklaren Y har i huvudsak uppgett följande.

Han visade fastigheten och köpekontraktet skrevs den 11 februari. Parterna var nöjda med skrivningen och de hade inga invändningar om lösen av lån. Inte heller vid senare kontakter nämndes något om övertagande av lån. Tillträdesdagen bestämdes till den 7 juni. Säljarna undrade om de måste vara med vid tillträdet. Han svarade att om dom inte kunde närvara så fick de ändra datum eller så kunde de ge honom en fullmakt. De valde det senare. Han har inte rått dem att inte närvara. Han skickade dem en fullmakt att underteckna. Då den kom i retur hade säljarna skrivit till att överskottet skulle sättas in på ett angivet bankkonto och att Spintablånet skulle övertas. Han tolkade det som en ren upplysning.

Han kontaktade säljarna som uppgav att de själv skulle lösa de lån som fanns i banken A. Han motsatte sig det eftersom köparnas bank ville se att lånen blev lösta för att kunna säkerställa panträtten. Han fick en kopia av en avi gällande Spintablånet. Han visste att säljarna hade haft kontakt med köparna bl.a. om möbelköp och han tog för givet att de även hade kommit överens om att Spintablånet skulle övertas.

Inför tillträdet upprättade han likvidavräkning där det framgick att banklånen skulle lösas och Spintablånet övertas. På tillträdesdagen sade köparna att det aldrig hade varit någon diskussion om övertagande av lånet och att de skulle ta upp nya lån. Det

2001-03-14:8

var inte inskrivet i kontraktet att lånet skulle övertas. I den situationen kunde han inte frångå kontraktet och kräva ett övertagande bara för att det var tillskrivet på fullmakten.

Enligt hans förmenande var det enda sättet att få till stånd en överlåtelse att göra så som han gjorde. Alternativet hade varit att inte fullfölja köpet med skadeståndsanspråk som följd. Samma dag informerade han säljarna. De var inte nöjda med hans sätt att lösa problemet.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Ansvar för förmedlingen*

Mäklaren X hade i uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten. I uppdragsavtalet, som var förenat med ensamrätt, anges att uppdragsgivaren är medveten om och godkänner att förmedlingsuppdraget i vissa delar kan komma att utföras av mäklaren Y men att mäklaren X behåller det fulla ansvaret för uppdraget. Av utredningen i ärendet framgår att uppdraget till stor del kan komma att skötas av mäklaren Y. Både mäklaren X och mäklaren Y är registrerade fastighetsmäklare och står under fastighetsmäklarnämndens tillsyn.

Den fastighetsmäklare som ingått ett förmedlingsuppdrag med en uppdragsgivare har det fulla ansvaret för hur uppdraget genomförs, även i de delar som överlåts på någon annan. Detta gäller oberoende av om den som i praktiken, helt eller delvis, sköter uppdraget själv är registrerad fastighetsmäklare eller inte. Mäklaren X har således haft ett ansvar för hur det aktuella uppdraget kom att genomföras.

Av 12 § fastighetsmäklarlagen framgår att en fastighetsmäklare i allt skall iakttä god fastighetsmäklarsed. Denna skyldighet har mäklaren inte bara då han eller hon fullgör ett enskilt förmedlingsuppdrag utan även i andra sammanhang då mäklaren uppträder i sin yrkesroll (jfr prop. 1994/95:14 s. 76). Detta innebär att mäklaren Y haft en skyldighet att iakttä god fastighetsmäklarsed i de moment han utfört. Även mäklaren Y svarar således för de åtgärder han vidtagit i samband med mäklaren Xs förmedlingsuppdrag.

#### *Fullmakten*

Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det.

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95 sid. 49 f.) sägs följande.

Ett ombudsuppdrag är – – – oförenligt med mäklarlagens regelsystem, vilket bygger på att mäklaren har en principiell skyldighet att beakta även uppdragsgivarens motparts intresse. I ombudsrollen ligger i första hand en skyldighet att ta till vara huvudmannens intresse och sköta det anförtrodda uppdraget till bästa nytta för huvudmannen. Det kan inte vara rimligt att den som i enlighet med detta fullgör sitt ombudsuppdrag lojalt och klanderfritt samtidigt skall löpa risken att drabbas av exempelvis skadeståndsskyldighet enligt mäklarlagen. Det anförda leder till slutsatsen att en mäklare inte bör ha rätt att vara ombud för uppdragsgivaren, vare sig denne är köpare eller säljare. Därigenom undantas från fastighetsmäklares verksamhet ett slag av uppdrag som typiskt sett inte bör förenas med traditionell mäklarverksamhet. Detta betyder att köpare och presumtiva köpare inte skall behöva räkna med att mäklare kan ha särskilda förpliktelser gentemot sina uppdragsgivare, utöver vad som gäller enligt mäklarlagen.



I förarbetena s. 80 f. sägs följande.

Förbudet mot ombudsuppdrag gäller i första hand "rena" ombudssituationer, dvs. när mäklaren av uppdragsgivaren får fria händer att företräda denne i anslutning till förmedlingsuppdraget. I fråga om uppdrag att företräda uppdragsgivaren vid utförandet av enstaka begränsade moment är förbudet inte absolut. Sådana begränsade ombudsuppdrag är tillåtna i den mån de är förenliga med god fastighetsmäklarsed. Vid bedömningen av vad god fastighetsmäklarsed kräver bör utgångspunkten vara att mäklarens roll är den opartiske mellanmannens. Undantaget från förbudet att vara ombud är inte avsett att innebära något avsteg från synen på mäklarrollen. Regeln är förestavad enbart av praktiska hänsyn. I vissa situationer kan mäklaren behöva bistå parterna med att företräda en av dem i någon begränsad rättshandling som är nödvändig för att överlåtelsen skall kunna slutföras, t.ex. att kvittera köpeskillingen i samband med tillträdet, om säljaren då inte är närvarande. En grundläggande förutsättning för att mäklaren skall kunna åta sig ett sådant ombudsuppdrag med bibehållande av sin mellanmansställning är att den rättshandling det är fråga om inte är tvistig mellan parterna. Dessa måste alltså dessförinnan ha blivit ense om villkoren.

Den fullmakt som mäklaren Y fått från säljaren av fastigheten och som dessutom tillkommit på mäklaren Ys initiativ är upprättat på ett förtryckt formulär från mäklarföretaget. Den ger honom eller den han sätter i sitt ställe befogenhet "att försälja oss tillhörig fastighet, att upprätta och underteckna köpekontrakt, köpebrev och likvidavräkningshandlingar, att utkvittera och emottaga till säkerhet för lån i bank eller annorstädes ställda hypotek, att utkvittera och uppbära köpeskillingen samt att därjämte på alla i samband med förenämnda försäljning i övrigt förekommande handlingar teckna våra namn, godkänner vi ombudets laga åtgärder". I fullmakten finns tillskrivet för hand "att köpeskillingen skall sättas in på vårt konto - - - senast 9/6-2000, Spintablånet skall övertas av köparen".

Fullmakten, som tillkommit på mäklaren Ys initiativ, ger honom rätt att företräda säljarna som ombud i en omfattning långt utöver vad fastighetsmäklarlagen tillåter. Mäklaren Y har således åsidosatt ett uttryckligt förbud i lagen. Den omständigheten att köpekontraktet redan hade undertecknats av parterna då fullmakten ställdes ut ger inte anledning till någon annan bedömning.

I fråga om säljarens tillägg på fullmakten, att ett lån skulle övertas av köparen, har mäklaren Y uppgett att han tolkat tillägget som en ren upplysning samt att han tagit för givet att säljare och köpare hade kommit överens om övertagandet. Mäklaren Y har gjort gällande att han skrev in övertagande av lånet i den likvidavräkning han upprättade inför tillträdet.

Den omständigheten att övertagande av lån inte berörs i köpekontraktet borde dock ha gett mäklaren Y anledning att ifrågasätta om parterna verkligen var överens om alla villkor för överlåtelsen. Att i den situationen utfärda och utkvittera köpebrevet för säljarnas räkning kan inte anses som en rättshandling med endast formell betydelse. Mäklaren Y har således inte bara haft befogenheter utöver vad fastighetsmäklarlagen tillåter. Han har även de facto agerat som ombud i en utsträckning som inte är tillåten enligt lagen. Härtill kommer att han bortsett från de direktiv om lånet som säljarna gett i fullmakten.

Sammanfattningsvis har mäklaren Y således tagit initiativ till en fullmakt och även agerat ombud i en utsträckning som inte är förenligt med fastighetsmäklarlagen. Han har vidare underlåtit att beakta den inskränkning i fullmakten som fullmaktsgivaren lämnat. Ett sådant beteende kan aldrig accepteras.

2001-03-14:9

#### *Standardiserade avtalsvillkor*

Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att upprättade handlingar har ett entydigt innehåll som på ett korrekt och begripligt sätt reglerar förhållandet mellan parterna. I detta fall har standardformuleringar använts, som inte varit anpassade till de verkliga förhållandena. I köpekontraktet har det i 3 § angetts att säljaren garanterar "att fastigheten endast belastas av följande servitut eller nyttjanderätter". Några belastningar eller andra avtal finns dock inte redovisade. Trots det anges det att köparen förbinder sig att överta ansvaret för avtalen.

Utformningen av villkoret är sådan att innebörden av vad köparen åtagit sig och vad säljaren garanterar är oklar. Köpekontraktet uppfyller således inte de krav på tydlighet som kan ställas på en mäklare. Oklarheten kan dock inte anses vara så betydande att den bör leda till någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

#### *Påföljd*

Som Fastighetsmäklarnämnden inledningsvis konstaterat har såväl mäklaren X som mäklaren Y ett ansvar för hur det aktuella förmedlingsuppdraget kom att genomföras. Enligt nämndens mening har förmedlingen skötts på ett sådant sätt att god fastighetsmäklarsed åsidosatts i sådan grad att ingen av dem kan undgå varning.

#### *Övrigt*

Det ankommer inte på Fastighetsmäklarnämnden att pröva ersättningskrav. Sådana frågor prövas av tingsrätt och undervissa förutsättningar även av Allmänna reklamationsnämnden.

## **2001-03-14:9**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om handel med fastigheter**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Genom en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har fråga uppkommit om fastighetsmäklaren X, genom förvärv och innehav av några hyresfastigheter och en industrifastighet, agerar i strid med fastighetsmäklarlagen.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Mäklaren X är registrerad fastighetsmäklare sedan 1993. Mäklaren X är styrelseledamot och firmatecknare i mäklarföretaget A i Stockholm. Enligt notering i aktiebolagsregistret har bolaget bland annat till syfte att äga och förädla fastigheter.

Under 1999 förvärvade bolaget, i vilket mäklaren X är delägare, en industrifastighet och två hyresfastigheter. Syftet är enligt mäklaren X långsiktig kapitalplacering.

Mäklaren X har uppgett att han för egen del 1990 förvärvade en hyresfastighet i kapitalplaceringssyfte samt att han 2000 avyttrade en fritidsfastighet och köpte en annan fritidsfastighet.

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett beslut den 21 juni 2000 (dnr ---) uttalat att såväl försäljning som köp måste äga rum för att det skall anses vara fastighetshandel.

Mot den redovisade bakgrunden finner Fastighetsmäklarnämnden inte skäl att vidtaga någon särskild åtgärd. Ärendet skall därför skrivas av från ytterligare handläggning.

## **2001-03-14:10**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om marknadsföring utan skriftligt uppdragsavtal**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

En säljare av en bostadsrättslägenhet har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden anfört följande.

Han och hans fru hade under februari 2000 sin lägenhet till försäljning. De annonserade privat. Redan första dagen annons var införd blev de kontaktade av ett antal mäklare som ville hjälpa till. Flera mäklare fick se på lägenheten varefter de diskuterade villkoren. De gav emellertid inte någon mäklare i uppdrag att förmedla lägenheten och skrev inte under några papper eller gav några muntliga löften. De fick bl.a. besök av mäklaren X vid mäklarföretaget A i Malmö. Några dagar därefter fick de till sin förvåning se att deras lägenhet var till salu på Internet. Lägenheten fanns även med i mäklarföretaget As annonser i Sydsvenska Dagbladet. De anser att mäklaren X brutit mot god mäklarsed genom sitt agerande.

Mäklaren X förnekar att hon annonserat ut objektet på Internet och i tidningen. Hon har anfört bl.a. följande.

Av sin chef fick hon den 21 februari 2000 i uppdrag att göra ett intag av anmälares och hans hustrus bostadsrättslägenhet. I samband med intaget gick hon igenom uppdragsavtalet med anmälares. Denne önskade att även hans hustru skulle få läsa igenom avtalet. Sedan ett uppdragsavtal undertecknats i två exemplar av henne överlämnades dessa till anmälares som sade att avtalet skulle återlämnas undertecknat vid den första visningen. När hon kontaktade anmälares inför den första visningen förklarade denne sig inte längre vara beredd att ge henne förmedlingsuppdraget. Hon avbröt därför direkt förmedlingsarbetet. Eftersom hon övertygats om att hon skulle erhålla förmedlingsuppdraget inför den första visningen hade hon lagt in uppgifter om

2001-03-14:11

lägenheten på dator för att kunna ge eventuella spekulanter en objektsbeskrivning. Någon annan än hon har sedan aktiverat datorn och också sett till att annons om lägenheten införts i tidningen. I det företag där hon är verksam arbetar fyra personer. Det har inte kunnat utredas vem av dem som aktiverat datorn och ordnat tidningsannons.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Med ett sådant krav uppnås bl.a. att uppdragsgivarna och fastighetsmäklaren klargör att avtal verkligen träffats och uppdragets innehåll. Av 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen framgår vidare att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop.1994/95:14 s. 76) anges att formuleringen i allt iakttä god fastighetsmäklarsed är avsedd att framhålla mäklarens skyldighet att iakttä god fastighetsmäklarsed inte bara vid fullgörandet av de enskilda förmedlingsuppdragen utan även i andra sammanhang när han uppträder i sin yrkesroll.

Av mäklaren Xs egna uppgifter framgår att hon inte erhållit något uppdragsavtal beträffande den aktuella bostadsrätten. Hon har dock undertecknat ett uppdragsavtal och översänt detta till anmälaren för underskrift. Mäklaren X får för sin del därför anses ha förbundit sig att ombesörja förmedlingsuppdraget. Detta medför att hon får ta ett ansvar för utförandet av åtgärder som äger rum i samband med sin hantering av ärendet, fastän hon inte hade ett förmedlingsuppdrag i egentlig mening. Om en mäklare påbörjar förberedande åtgärder, i tron att hon skall erhålla ett uppdrag, är det särskilt viktigt att hon ser till att annonsering inte sker förrän hon erhållit uppdraget.

Fastighetsmäklarnämnden anser att varje mäklare ansvarar för att de rutiner mäklaren tillämpar i sin yrkesutövning är säkerställda. Genom mäklaren Xs bristande rutiner i sin yrkesutövning har ett objekt felaktigt kommit att marknadsföras via Internet och i tidningsannons. Vad mäklaren X anfört om orsaken till att uppgifterna hamnat på Internet ändrar inte nämndens bedömning. Det har således inte någon avgörande betydelse vem på kontoret som satt in annonsen i tidningen och på Internet. Mäklaren Xs agerande strider mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen kan inte anses ringa och hon skall därför varnas.

**2001-03-14:11**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om tidpunkten för utbetalning av handpenning**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

## Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har, med anledning av mäklaren Xs agerande i ett tidigare ärende, granskat akterna för fem uppdrag som mäklaren X hanterat under perioden 1 januari – 1 juli 2000.

Fastighetsmäklarnämnden har i anledning av granskningen gjort vissa påpekanden som har kommunicerats med mäklaren X. Därutöver har bl.a. följande framkommit.

I överlåtelseavtalet för ett av de förmedlade objekten, en bostadsrätt, anges bl.a. att överlåtelsen skall återgå om köparen inte beviljas inträde i bostadsrättsföreningen, att ett särskilt avtal om deposition av handpenningen på fastighetsmäklarens klientmedelskonto skall upprättas och att överlåtelsen är giltig under förutsättning att köparna beviljas lån före den 27 april 2000.

I ett separat depositionsavtal anges att depositionen sker med anledning av att köpets fullbordan gjorts beroende av villkoren avseende medlemskapet och beviljande av lån på sätt anges ovan. I avtalet anges även att redovisning av deponerad handpenning skall ske så snart det klarlagts om villkoret medför att köpet skall fullföljas eller återgå.

Av utredningen framgår att köparen antogs som medlem den 24 april 2000, att köparen beviljades lån före den 27 april och att den deponerade handpenningen betalades ut till säljaren först den 3 juli 2000.

Mäklaren X har avgett yttrande i ärendet och anfört bl.a. följande. Hon och säljaren kom överens om att deponerad handpenning skulle stå kvar på klientmedelskontot och redovisas först i samband med att lån löstes och likvidavräkning upprättades vid tillträdet.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarens hantering av klientmedel är av största vikt. Mäklaren har inte någon självständig rätt att besluta i fråga om hanteringen av medel som deponerats. Mäklaren handhar dessa endast med stöd av ett depositionsavtal. Det åligger därför mäklaren att betala ut medlen i enlighet med villkoren i depositionsavtalet.

I detta fall har det förelegat ett skriftligt depositionsavtal. Enligt mäklaren X har därefter en muntlig överenskommelse träffats. Denna överenskommelse står i strid med det skriftliga depositionsavtalet vad gäller tiden för utbetalningen av handpenningen. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklaren X därför skulle ha dokumenterat den ändrade överenskommelsen skriftligt. Så har inte skett och enligt nämndens mening har mäklaren X på denna punkt brustit i god fastighetsmäklarsed. Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

2001-04-11:1

## **2001-04-11:1**

### **Saken: Anmälan enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028)**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden anmäler till åklagaren att den finner anledning att anta att X yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen (1995:400).

#### **Bakgrund**

X har varit registrerad som fastighetsmäklare från den 29 januari 1992 till och med den 5 september 2000 då hennes registrering återkallades. I beslutet angavs att återkallelsen gällde omedelbart. X delgavs beslutet den 7 november 2000.

X har ansökt om att ånyo bli registrerad som fastighetsmäklare. Fastighetsmäklarnämnden har denna dag avslagit hennes ansökan. Beslutet bifogas som bilaga 1. *Bilagan bifogas inte här.*

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har påståtts att X utgett sig för att vara fastighetsmäklare trots att hennes registrering är återkallad. I anmälan hänvisas till fem olika annonser uttagna från Internet (Hemnet), en annons i en lokaltidning samt en företagarbroschyr för att visa att förmedlingsverksamhet tycks pågå, bilaga 2. *Bilagan bifogas inte här.*

Av de uppgifter som X lämnat står det klart att hon i slutet av oktober 2000 kände till att hennes registrering som fastighetsmäklare var återkallad. Trots det har det i en förmedlingsannons i en lokaltidning så sent som i början av december månad angetts att hon är fastighetsmäklare. I en reklamfolder i samband med julhandeln har hon marknadsfört sig som fastighetsmäklare. Hon har dessutom i slutet av november månad stått som kontaktperson hos ett mäklarföretag för olika objekt som saluhållits på Internet, bilaga 3. *Bilagan bifogas inte här.*

X har förelagts att yttra sig samt besvara ett antal frågor. Hon har lämnat vissa uppgifter men har inte inkommit med något underlag som utvisar att hon avslutat sina förmedlingsuppdrag och att hennes kollega, så som X uppgett, verkligen tagit över ansvaret för hennes uppdrag.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.

I 5 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter samt advokater är dock undantagna från registreringstvånget.

Enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) skall Fastighetsmäklarnämnden anmäla till allmän åklagare om nämnden har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen (1995:400).

Uttrycket förmedla tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa en uppdragsgivare en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om förmedlingsobjektet. Som närmare framgår av förarbeten sker förmedlingen *yrkesmässigt* när det är fråga om en affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Det ställs inte något krav på att förmedlingsverksamheten har resulterat i ett slutligt uppdrag, utan det kan vara tillräckligt att vidta t.ex. olika marknadsföringsåtgärder utan att vara registrerad (prop. 1994:95:14 s. 30 jmf med prop. 1983/84:16 s. 27 f.).

Med hänvisning till innehållet i bilagda handlingar finner Fastighetsmäklarnämnden att X inte beaktat nämndens beslut om återkallelse av hennes registrering utan fortsatt att yrkesmässigt verka som fastighetsmäklare. Nämnden anmäler nu detta förhållande till åklagaren.

## **2001-04-11:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklare fullgjort sin upplysningsskyldighet om köparens undersökningsplikt m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en köpare kritiserat fastighetsmäklaren X och hävdat bl.a. att denne inte upplyst om den undersökningsplikt som en köpare har vid förvärv av en fastighet.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken.

Utredningen ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarnämnden finner dock anledning att understryka vikten av att en mäklare vinnlägger sig om att en köpare förstår den information som lämnats angående de skyldigheter som åligger köparen vid ett fastighetsförvärv. Med detta påpekande kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

2001-04-11:3

## **2001-04-11:3**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

En köpare av en fastighet har i en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat fastighetsmäklaren X för att denne varit vårdslös vid en beställning av en besiktning genom att inte definiera uppdraget till besiktningsmannen. Köparen har bl.a. uppgivit. Besiktning ägde rum och fastigheten visade sig vara behäftad med allvarliga fel. En senare besiktning av en annan besiktningsman utvisade att felen var sådana att de borde ha upptäckts vid en jordabalksbesiktning. Den förste besiktningsmannen hade hävdats att han inte fått i uppdrag att göra en jordabalksbesiktning.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och bl.a. uppgivit att fastigheten såldes i november 1995.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden beslutade den 26 augusti 1998 (protokoll FMN 12/98) att tillsynsärenden skall skrivas av utan utredning om ärendet rör ett förhållande som när ärendet anhängiggörs ligger mer än tre år tillbaka i tiden, om det inte finns särskilda skäl att utreda och pröva ärendet.

Det har under utredningen framkommit att den kritiserade förmedlingen ligger mer än tre år bakåt i tiden. Vad som kommit fram i övrigt ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.



**2001-04-11:4****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 9 mars 2001 från Kronofogdemyndigheten i Örebro uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 18 307 kr. Vid förnyad kontroll den 30 mars 2001 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 18 349 kr.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Enligt 6 § första stycket 5 krävs, för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad, att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66-67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta 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 både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden finner att vad som har framkommit om mäklaren Xs skuldsättning inte ger nämnden anledning att nu vidta någon åtgärd mot honom i denna fråga. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2001-04-11:5

**2001-04-11:5****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden återkallar mäklaren Xs registrering som fastighetsmäklare. Beslutet gäller omedelbart.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 4 september 2000 uppgifter från kronofogdemyndigheten i Nacka om mäklaren X. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 282 034 kr och i enskilda mål på 23 431 kr. Mäklaren X uppgav den 13 november 2000 till nämnden att de skulder som skulle betalas hos kronofogden var betalda. Enligt kronofogdemyndigheten var skulderna den 16 november 285 552 kr respektive 23 966 kr. Vid förnyad kontroll den 29 mars 2001 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 289 711 kr.

Mäklaren X har åren 1996, 1998 och 2000 erlagt den årliga registreringsavgiften för mäklare efter den tidpunkt årsavgifterna skulle erläggas och först sedan hon blivit avregistrerad p.g.a. utebliven betalning. Hon har vidare år 1997 blivit avregistrerad p.g.a. att hon saknade erforderlig försäkring. Besluten om avregistrering omprövades och upphävdes sedan mäklaren X erlagt respektive årsavgift samt presenterat bevis på försäkring.

Mäklaren X har yttrat sig men har varit svår att nå. Ett flertal försök att nå henne per telefon har misslyckats. Ett rekommenderat föreläggande den 6 februari 2001 har inte hämtats ut trots att mäklaren X vid telefonsamtal den 5 mars 2001 lovat att hämta ut det. Föreläggandet kom dock i retur till nämnden.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Enligt 6 § första stycket 5 krävs, för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad, att han eller hon är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66-67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta 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 både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Enligt 7 § andra stycket är en registrerad mäklare skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till

verksamheten samt lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 68 och s. 70) kan nämnden avregistrera mäklaren med stöd av 8 § första stycket 3 om mäklaren vägrar att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. När en mäklare vägrar att samarbeta skall som regel en avregistrering ske. Den principen bör tillämpas enhetligt och oberoende av vad som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last.

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs restförda skulder, hennes försumlighet att i rätt tid erlægga den för registrerade fastighetsmäklare obligatoriska årsavgiften och att ge in bevis om avgift för försäkring samt hennes underlåtenhet att besvara telefonsamtal och skrivelser visar att hon inte är lämplig som fastighetsmäklare. Hennes registrering skall därför återkallas.

## **2001-04-11:6**

### **Saken: Anmälan enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028)**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden anmäler till åklagaren att den finner anledning att anta att X och Y, företaget A, yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen (1995:400).

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har genom anmälningar blivit upplyst om att X och Y har annonserat tomter via dagspress och Internet. X och Y har därvidlag representerat olika byggföretag samt det egna bolaget företaget A.

X har yttrat sig och bl.a. anfört att de inte är unika på något sätt. De kunder som är intresserade av deras hus måste ha tillgång till marknaden av tomter. Det är därför en ren service till kunderna att veta var tillgängligheten på tomter finns. De har en skyldighet att hjälpa sina kunder att kunna marknaden på tomtsidan. Speciellt i storstäder där tomterna är en stor bristvara och begagnade hus är dyra.

Advokat G har på uppdrag av X och Y kommenterat anmälningarna. Han har uppgett att X och Y är verksamma som agenter för företaget B och marknadsför nyproduktion av småhus. De har i sin verksamhet noggrant försökt undvika att försätta sig i situationer som skulle vara att anse som förmedling av fastigheter. G har vidare kommenterat enskilda delar av underlaget i ärendet.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § fastighetsmäklarlagen fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark,

2001-04-11:7

tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.

I 5 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter samt advokater är dock undantagna från registreringstvänet.

Enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen skall Fastighetsmäklarnämnden anmäla till allmän åklagare om nämnden har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

Eftersom X och Y inte är registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden inställer sig frågan om det finns anledning att anta att de förmedlar fastigheter i strid med fastighetsmäklarlagen.

Uttrycket *förmedla* tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa en uppdragsgivare en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om förmedlingsobjektet. Som närmare framgår av lagens förarbeten sker förmedlingen *yrkesmässigt* när det är fråga om en affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som har sin vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan emellertid någon gång omfattas av lagen. Av särskild betydelse för bedömningen är i dessa fall i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse. Om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare, bör lagen anses tillämplig även om förmedling rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle. (Prop. 1994/95:14 s. 72 jmf med prop. 1983/84:16 s. 27 f).

Med hänvisning främst till innehållet i bilagda kopior på *annonser* (dnr---), *tomtbank på Internet* (dnr---), *förmedlings- och samarbetsavtal* (dnr---) samt *bekräftelse ang. marknadsföring m.m.* (dnr---) anser Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X och Y har förmedlat fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden anmäler nu detta förhållande till åklagaren. Till anmälan bifogas kopior av nämndens akter i ärendet. *Bilagorna bifogas inte här.*

**2001-04-11:7****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ytuppgift i objektsbeskrivning och sakfel i överlåtelseavtal gällande en andel i en bostadsförening****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklaren mäklaren X förmedlade sommaren 2000 en andel i en bostadsförening i Stockholms innerstad.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen kritiserat mäklaren X för att ha lämnat felaktig uppgift om ytan i den aktuella lägenheten. Anmälaren har sammanfattningsvis uppgett bl.a. följande.

I objektsbeskrivningen av lägenheten angavs att boarean var cirka 74-76 m<sup>2</sup> men att ytan skulle kontrollmätas inför försäljning eftersom köket tillbyggt ur en del av föreningens gemensamma yta, med en stor matplats för 6-8 personer. Utifrån beskrivningen bedömde han att ytan åtminstone borde ligga på 80 m<sup>2</sup>. När köpekontraktet tecknades den 22 juni stod det klart att det inte skett någon kontrollmätning och att utlovad värdering inte heller skett. Han bedömde dock priset som skäligt med hänsyn till förväntad boyta om 80 m<sup>2</sup>.

Den 14 augusti presenterades resultatet av en kontrollmätning som visade att boytan endast var 70 m<sup>2</sup>. Han fick till stånd en nedsättning av priset och ett nytt avtal skrevs med säljaren den 4 september.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken. Han har i huvudsak uppgett följande.

Uppgiften om ytan i objektsbeskrivningen stämmer med uppgiften i föreningens register. Vice ordföranden i föreningen lämnade uppgiften på ett vederhäftigt sätt. Det har över huvud taget inte diskuterats med köparna att lägenheten skulle kunna vara 80 m<sup>2</sup>. Mäklarföretaget erbjöd sig att förmedla en kontrollmätning av ytan och en oberoende värdering men det uttrycktes inte som en förutsättning för affären. Då köparna inte krävde en mätning kan han inte tolka det som annat än att lägenheten i sig var viktigare än den exakta ytstorleken. Lägenhetsytan uppmättes dock senare i förhoppning om att den eventuellt kunde vara större. Då visade det sig att angiven yta i lägenhetsregistret misstämde med fyra kvadratmeter. Då det kom till hans kännedom ordnade han skyndsamt en förhandling med säljarna om en förlikning.

Fastighetsmäklarnämnden har vid sin granskning av handlingarna i ärendet uppmärksammat bl.a. följande. I objektsbeskrivningen står det inte om det är fråga om en andel i en bostadsrättsförening eller en andel i en bostadsförening. I beskrivningen saknas det uppgift om att andelen är pantförskriven. Det finns två olika överlåtelseavtal. I båda avtalen finns en uppgift om att andelen inte är pantförskriven för högre belopp än 748 000 kr och att detta intagits i föreningens lägenhetsförteckning.

Mäklaren X förelagts att yttra sig över detta och har sammanfattningsvis uppgett följande.

De uppgifter som bostadsföreningen tillhandahöll låg till grund för att någon uppgift om pantförskrivning inte togs med i objektsbeskrivningen. Säljaren och dennes son hade en oklar uppfattning om vad de båda hade betalat och hur de använt sina personnummer som säkerhet för lånen. Ingen av kreditgivarna hade kontaktat bostadsföreningen för att pantförskriva andelen. Ägaren uppgav att hans och sonens skulder uppgick till 748 000 kr. De företedde dock inga egna handlingar utan han fick själv lägga ned arbete för att få fram den uppgift som togs med i köpekontraktet. Avsikten var att samtliga personlån skulle lösas. Det var inte aktuellt att köparna skulle överta någon del i betalningsansvaret för lånen.

2001-04-11:7

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av handlingarna i ärendet framgår att det som mäklaren X förmedlade är en andel i en bostadsförening och inte en lägenhet med bostadsrätt i en bostadsrättsförening. Av ett mätintyg, utfärdat den 15 augusti 2000 framgår att boytan uppmätts till 70 m<sup>2</sup>.

### *Uppdragsavtalet*

Det uppdragsavtal som mäklaren X ingått med anmälaren för försäljning av andelen ger anledning till påpekande. I de allmänna villkoren som finns i bilaga till avtalet hänvisas till Mäklarsamfundets riksprovisionstaxa. Någon sådan taxa finns emellertid inte och får inte längre förekomma. Det var således fel av mäklaren X att vidarebefordra information om sådana villkor.

### *Benämningen på objektet*

Mäklaren X upprättade två överlåtelseavtal i samband med anmälares köp av andelen i bostadsföreningen. I det först upprättade avtalet står i vänstra marginalen bostadsrätt i den rubrik som anger vad det är för objekt. I den löpande texten § 4 står det bostadsrätt och i § 8 bostadsrättsbevis. I avtalets övriga delar är texten anpassad till det verkliga förhållandet och där används benämningarna andel, andelsrätt och bostadsförening. I det andra överlåtelseavtalet anges i rubrik-huvudet att det är fråga om en bostadsrätt. I den löpande texten används också med ett par undantag benämningen bostadsrätt och bostadsrättsförening.

En fastighetsmäklare har ett självständigt ansvar för att upprättade handlingar har ett entydigt innehåll som återspeglar verkliga förhållanden. Det är av väsentlig betydelse för såväl avtalsparter, kreditgivare som myndigheter att riktiga och fullständiga benämningar och registernamn används. De standardkontrakt som använts vid denna affär har bara delvis anpassats för en överlåtelse av en andel i en bostadsförening. Det måste kunna krävas av en mäklare att hela avtalet utformas för att passa den aktuella förmedlingen. Parterna måste kunna utgå från att mäklaren utformar korrekta avtal.

I sin anmälan har köparen genomgående betecknat den förvärvade andelen som en bostadsrätt. Köparen synes inte ha fått klart för sig att det var fråga om köp av en andel i en bostadsförening och inte ett köp av en bostadsrätt. Att en mäklare inte är tydlig i en så viktig fråga som gäller det förmedlade objektets natur är allvarligt. Mäklaren Xs brister härvidlag motiverar därför en varning.

### *Pantsättning*

Det saknas anledning att ifrågasätta mäklaren Xs uppgift att andelen inte var pantförskrivnen och att säljaren skulle lösa alla personliga lån. I objektsbeskrivningen finns heller ingen uppgift om att andelen var pantsatt. I överlåtelseavtalen anges däremot ett lånebelopp och att säljaren garanterar att andelen inte är pantsatt till högre belopp än 748 000 kr samt att notering om pantsättningen intagits i föreningens lägenhetsförteckning.

Eftersom andelen inte var pantsatt var uppgiften i avtalet felaktig. Faktauppgifter skall naturligtvis vara korrekta men förseelsen kan i sammanhanget betraktas som mindre allvarlig.

### *Överlåtelseavtalen*

Mäklaren X har efter det att ett överlåtelseavtal upprättats mellan parterna upprättat ett nytt överlåtelseavtal mellan dem, sedan de kommit överens om en sänkning av köpeskillingen. Fastighetsmäklarnämnden får påpeka att om en mäklare upprättar ett helt nytt överlåtelseavtal gällande samma objekt och parter bör det i avtalet klargöras att det gamla avtalet inte längre skall gälla och att parterna kommit överens om nya villkor.

### *Kontrollmätning*

I den objektsbeskrivning som presenterats anges ingen exakt ytuppgift beträffande lägenheten. Däremot står det *att ytan skall kontrollmätas inför försäljning*. Upplýsningen kan uppfattas som en utfästelse från säljaren att se till att en mätning görs innan andelen överläts. Det får i och för sig anses ankomma på köparna att då de uppmärksammas på osäkerheten ta upp frågan om mätning med såväl säljaren som mäklaren om de anser att resultatet av en sådan mätning har relevans för fastställande av budnivån. Mäklaren X har gjort gällande att han erbjöd sig att kontakta någon som utförde kontrollmätning, men att köparna inte angav mätning som en förutsättning för köpet.

Då inget annat framkommit utgår Fastighetsmäklarnämnden från att mäklaren X och säljaren gemensamt kommit överens om att lyfta fram osäkerheten vad gällde bostadsytan. Mäklaren X har emellertid skrivit att ytan skulle kontrollmätas inför försäljning. Det mest naturliga är att uppfatta det som att säljaren skulle se till att mätning gjordes före överlåtelsen. Uppgiften om att "del av föreningens gemensamma yta" använts för utbyggnad av ett kök, och att andelstalet kunde komma att ändras, tyder för övrigt på att även bostadsföreningen hade ett intresse av att en mätning gjordes. Trots att köparna inte aktivt krävde en mätning kan det inte uteslutas att de utgick från att en sådan skulle vara genomförd då parterna kallades till kontraktskrivning. Genom att mäklaren X inte aktivt verkade för att parterna klargjorde för varandra om en kontrollmätning var en förutsättning för överlåtelsen och om mätresultaten skulle inverka på priset, åsidosatte han sin omsorgsplikt. Den efterföljande omförhandlingen ger stöd åt en sådan bedömning. Hans brist på agerande i detta hänseende måste starkt kritiseras.

### *Depositionsavtal*

I de två överlåtelseavtalen har parterna intagit en överenskommelse om att handpenningen skulle deponeras. Mäklaren X har uppgett att depositionen erlades i form av handpenning att sättas in på ett särskilt klientmedelskonto. Han har dock inte gett in något särskilt depositionsavtal. Fastighetsmäklarnämnden finner skäl att påpeka att ett avtal om deposition bör regleras i ett särskilt dokument och inte tas in som en standardiserad fras i överlåtelseavtalet.

### *Påföljd*

Fastighetsmäklarnämnden har funnit anledning att i flera avseenden komma med kritik eller påpekanden beträffande mäklaren Xs sätt att utföra det aktuella förmedlingsuppdraget. Den bristande tydligheten beträffande det faktum att överlåtelsen gällde en andel i en bostadsförening är sådan att den motiverar en varning.

2001-04-11:8

## **2001-04-11:8**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förtroenderubbande verksamhet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en annons införd i Svenska Dagbladet vid årsskiftet 1999/2000 utbjöds en större lant- och skogsbruksfastighet till försäljning. På fastigheten finns en slottsbyggnad från 1700-talet.

På framträdande plats i annonsen och även i ett särskilt framtaget prospekt över egendomen står det mäklar företaget A. Det framgår emellertid varken i annonsen eller i prospektet att mäklaren X är registrerad fastighetsmäklare.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en person ifrågasatt mäklaren Xs agerande mot bakgrund av vad som sägs i en tidningsartikel där en av ägarna till egendomen gör vissa uttalanden.

Mäklaren X har till Fastighetsmäklarnämnden lämnat följande upplysningar.

Hon fick ett skriftligt försäljningsuppdrag den 29 december 1999. Uppdraget skrevs under av en av de två ägarna dels för egen del dels enligt fullmakt för den andre ägaren. Uppdraget utgjorde en del i ett juridiskt uppdrag. Hon åtog sig att försöka få egendomen såld. Hon arbetar kontinuerligt med uppdrag från en av ägarna och därför ansåg hon sig inte behöva precisera ett belopp eller viss tidsåtgång som arvodesunderlag om hon inte skulle lyckas finna en ny ägare till egendomen. Uppdraget var inte tidsbegränsat. Ett prospekt bekostades av säljarna som också tillhandahöll uppgifterna om fastigheten. Efter det att egendomen annonserats till försäljning informerade hon säljarna om vilka spekulanter som önskade titta på egendomen. Säljarna visade egendomen för ett tjugotal presumtiva spekulanter. Hon var med vid dessa visningar. Hon kontaktade bl.a. ägaren av grannfastigheten som kom att bjuda ett mycket högt belopp för egendomen. Hon upprättade ett förslag till köpekontrakt.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Enligt 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare.

Enligt 15 § får en fastighetsmäklare inte företräda köpare eller säljare som ombud.



Mäklaren X driver en juridisk byrå, mäklarföretaget A. Bolagets verksamhet är enligt aktiebolagsregistret att bedriva juridisk byrå med specialitet som familjerätt, fastighetsrätt och fastighetsförmedling. Mäklaren X är registrerad fastighetsmäklare sedan 1995.

Att en fastighetsmäklare vid sidan av sin mäklarverksamhet åtar sig juridiska uppdrag inom olika rättsområden strider inte mot god fastighetsmäklarsed. I de fall mäklaren är praktiskt verksam jurist kan det emellertid uppstå lojalitetskonflikter, om mäklaren åtar sig förmedlingsuppdrag åt en klient som mäklaren lämnar eller har lämnat juridiskt biträde. Mäklarens neutrala mellanställning kan dessutom komma att ifrågasättas av spekulanter och andra intressenter. Vidare följer av 15 § fastighetsmäklarlagen att en mäklare inte får vara ombud för säljare eller köpare i samband med en fastighetsförsäljning. Detta gäller även om försäljningen aktualiserats i någon annan verksamhet som en mäklare bedriver vid sidan om verksamheten som mäklare.

Mäklaren X har uppgett att hon arbetar kontinuerligt åt en av uppdragsgivarna och att det aktuella uppdraget utgjorde en del i ett juridiskt uppdrag. Uppdraget har rubricerats som ett försäljningsuppdrag och uppdragshandlingen innehåller inte några av det för en fastighetsförmedling gängse villkoren. Av annonsen för fastigheten framgår inte att försäljningen sker genom fastighetsmäklares förmedling. Referensen till mäklaren X anger henne endast som jur.kand. I ärendet finns inga uppgifter som visar att mäklaren X haft en ställning som ombud för sin uppdragsgivare. Omständigheterna ger emellertid intryck av att uppdraget mer haft karaktären av ett försäljningsuppdrag än ett sedvanligt förmedlingsuppdrag.

Oavsett karaktären av uppdraget anser Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att ifrågasätta om mäklaren X i samband med uppdragets utförande kunnat uppträda på det sätt som krävs av en mäklare såsom opartisk mellanman. Det faktum att hon haft ett kontinuerligt samarbete med en av uppdragsgivarna och att uppdraget enligt hennes egna uppgifter utgjorde en del i ett juridiskt uppdrag talar för att hon inte kunnat ha en helt opartisk roll. Att mäklaren X förenat sin juridiska verksamhet med det aktuella uppdraget innebär därför enligt nämndens mening att hon ägnat sig åt en verksamhet som varit ägnad att rubba förtroendet för henne som mäklare. Med hänsyn till omständigheterna kan dock påföljd underlåtas.

## **2001-04-11:9**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares ansvar för felaktig uppgift om månadsavgift och medverkan till feldatering av kvittens m.m.**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.  
Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet i den del det rör mäklaren Y.

2001-04-11:9

## Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade i december 2000 en bostadsrätt i Stockholm. I uppdragsavtalet anges mäklaren X och mäklaren Y såsom uppdragstagare. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen av bostadsrätten kritiserat mäklaren X för att uppgiften om månadsavgiftens storlek var felaktig. Anmälaren har även uppgett att mäklaren X ville datera kvittot på mottagen handpenning för deposition till ett senare datum än det datum då hon faktiskt överlämnade pengarna.

Fastighetsmäklarnämnden har granskat ett antal handlingar i ärendet och under ärendets beredning även tagit del av ett beslut från den 14 februari 2001 från Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) gällande den aktuella förmedlingen.

Mäklaren X har till Fastighetsmäklarnämnden uppgett följande.

Bostadsrättsföreningen bildades i november 1999. Säljarna hade då betalat en kvartalshyra. Säljarna var inte medvetna om att den inbetalningsavi som de därefter erhöll avsåg en fyllnadsinbetalning. Det är dock ostridigt att felaktig månadsavgift angivits i såväl annonseringen som objektsbeskrivningen. Beskedet grundades på vad som angavs i den ekonomiska planen. Köparen fick dock på egen begäran omkring den 10 december 1999 en ny ekonomisk plan. Av den framgår den rätta avgiften. Köparen har själv i ett brev uppgett att den nya planen skiljde sig från den gamla. Köparen kände således till den högre månadsavgiften före kontraktskrivningen. Orsaken till att kvittot daterades med ett senare datum var en överenskommelse mellan säljare och köpare och inte ett önskemål från honom. Han har handlat i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Uppdragsavtalet*

Anmälaren har uppgett att det var mäklaren X som hon hade mest kontakt med i ärendet men att mäklaren Xs kollega mäklaren Y bland annat visade bostadsrätten.

I uppdragsavtalet anges att mäklaren X och mäklaren Y fått i uppdrag att med ensamrätt förmedla en försäljning av den aktuella bostadsrätten.

Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag som inte kan delas av flera. Till följd härav bör uppdragsavtalet endast ange en fastighetsmäklare. På så sätt klargörs vem av flera på en mäklarfirma verksamma mäklare som ansvarar för att uppdraget utförs med iakttagande av god fastighetsmäklarsed.

Det är inte korrekt att för två eller fler fastighetsmäklare upprätta ett uppdragsavtal med ensamrätt, eftersom det då inte längre är fråga om ensamrätt. Att utforma uppdrag som ges till flera mäklare som ensamrättsavtal vilseleder uppdragsgivaren om vad som faktiskt gäller. Om en uppdragsgivare önskar lämna ett uppdrag till fler än en mäklare kan detta endast ske genom att uppdragen ges utan ensamrätt. I så fall bör separat uppdragsavtal för respektive mäklare upprättas.

Uppdragsavtalet har undertecknats endast av mäklaren X. I ärendet har inte framkommit något som ger Fastighetsmäklarnämnden anledning till någon åtgärd såvitt avser mäklaren Y. Ärendet skall därför avskrivas i den del det rör mäklaren Y.

#### *Provision*

När uppdragsgivaren är konsument skall ersättningen till fastighetsmäklaren anges inklusive mervärdesskatt. Detta framgår bl.a. av Konsumentverkets riktlinjer (KOVFS 1996:4) för tillhandahållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster.

I uppdragsavtalet anges provisionssatsen exklusive mervärdesskatt. Mäklaren X skall kritiseras för utformningen av avtalet i denna del.

#### *Månadsavgift m.m.*

Av handlingarna i ärendet framgår att både i objektsbeskrivningen och köpekontraktet har avgiftens storlek angivits med ett felaktigt belopp. Anmälaren har före kontraktsskrivningen fått del av en ekonomisk plan för föreningen som skiljde sig från den plan som hon tidigare hade fått. Av utredningen i ärendet framgår att även mäklaren X hade tillgång till den reviderade ekonomiska planen, där den rätta årsavgiften fanns redovisad. I ingen av de båda planerna fanns dock månadsavgiften angiven utan den angivna årsavgiften måste divideras med 12 för att få fram månadsavgiftens storlek. Oavsett om anmälaren hade den riktiga månadsavgiften klar för sig innan hon undertecknade kontraktet står det klart att mäklaren X angett fel månadsavgift.

Då köparen är konsument skall mäklaren enligt 18 § fastighetsmäklarlagen tillhandahålla denne en boendekostnads kalkyl (jmf. prop. 1994/95:14 s. 81 med hänvisning till prop. 1983/84:16 s.40). Kalkylen skall innehålla alla kostnader som är av någon betydelse. Att köparen, så som i detta fall, avstått från en sådan kalkyl fritar inte mäklaren från ansvaret för att lämnade uppgifter är korrekta. Mäklaren X har inte uppmärksammat köparen på den ändrade månadsavgiften. För det skall han varnas.

#### *Datering av kvittens*

Mäklaren X har medgett att han på parternas önskemål daterade kvittot på handpenningen med ett senare datum än då beloppet mottogs. Att det skett på parternas önskemål och inte genom eget initiativ kan inte medföra annan bedömning än att agerandet strider mot god fastighetsmäklarsed. En mäklare skall inte medverka till att upprätta feldaterade handlingar. Det är allvarligt att han daterat sin kvittens av emottagen handpenning med ett felaktigt datum eftersom det också har betydelse för bokföringen och redovisningen av klientmedel. Agerandet motiverar varning.

#### *Påföljd*

Mäklaren X har lämnat en felaktig uppgift om månadsavgiftens storlek samt kvitterat handpenningen med ett felaktigt datum. För detta skall han meddelas varning.

2001-04-11:10

## **2001-04-11:10**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om vilseledande foto vid marknadsföring**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har fastighetsmäklaren X kritiserats för att han i marknadsföring använt sig av ett foto som enligt anmälaren gett intryck av att hans fastighet varit till salu.

Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

Han är ägare till ett gavelradhus i en huslänga bestående av nio radhus. Den 20 november 2000 fanns en annons i Norrköpings Tidningar från ett mäklar företag om fastigheter till salu. För några av dessa fastigheter fanns foton införda. Ett fotografi visade delar av en radhuslänga och med gavelradhuset klart framträdande och dominerande. Han kunde utan svårighet konstatera att gavelradhuset som fanns på fotot var hans eget hus. Det dröjde inte länge förrän andra boende i hans område och bekanta till honom hörde av sig och undrade om hans hus var till salu. Hans hustru kontaktade mäklar företaget som infört annonsen den 21 november 2000 och frågade vilket hus som var till salu. Hon fick då svaret att det var grannhuset. Hon påpekade då att annonsen klart visade deras hus och inte det hus som var till salu. Den 5 december 2000 lades ett flygblad från mäklar företaget i deras brevlåda. Flygbladet uppvisade ett uppförstorat färgfoto exakt lika med det foto som fanns i annonsen. Av texten på flygbladet framgår att "För en tid sedan var det här huset Till Salu! Det är det inte längre." Vidare står det "För en tid sedan såldes huset Du ser ovanför." Flygbladet delades ut i hela radhusområdet. Grannar och bekanta frågade på nytt om huset sålts.

Mäklaren X har anfört följande.

Han beklagar det inträffade och det obehag som anmälaren haft. Han kan försäkra att det inte varit någon avsikt att exponera anmälarens husdel som gjorde att han tog fotot ur den vinkel som blev fallet. Avsikten var att ge ett något större intryck än vad som kan uppnås genom att ta bilden rakt mot den avsedda delen av huskroppen. Intrycket blir då mycket platt åtminstone med hans utrustning och skulle endast visa ett foto rakt in i en fasad. Det är knappast troligt att någon trott att det var anmälarens del som var till försäljning. I så fall skulle han ha framhållit att det var fråga om ett gavelradhus. Dessa hus är mer eftertraktade och också oftast dyrare. Han skall för framtiden försöka ta bättre bilder så att synpunkter som denna inte dyker upp. Han och hans företag skall också i sina utskick som görs efter en försäljning ange adressen på huset som sålts.

## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Mäklaren X har varit ansvarig för den aktuella förmedlingen och därmed för utformningen av tidningsannonserna och flygbladet.

Det är samma foto som använts i annonserna och flygbladet. Fotot visar en radhuslänga. Den är fotograferad snett från gavelradhuset, som därigenom har fått en framträdande plats. Av annonserna framgår att det är ett radhus som är till salu. Det finns ingen adressuppgift angiven. Texten hänvisar dock inte på samma sätt som beträffande flygbladet till någon av fastigheterna i den avfotograferade längan. Fastighetsmäklarnämnden anser därför att annonserna inte så tydligt pekar ut anmälar-ens fastighet att den kan anses direkt vilseledande. Mot bakgrund av vad anmälar-ens anför om hur den uppfattats får det dock anses ha varit en mindre lämplig fotovinkel som använts. Något som mäklaren X borde ha förstått efter meddelandet från anmälar-ens hustru.

Vad gäller flygbladet anser Fastighetsmäklarnämnden att det till skillnad från tidningsannonserna klart utpekar anmälar-ens fastighet. Det finns visserligen inte heller i flygbladet någon adressuppgift, men det finns däremot en text som direkt hänvisar till "huset Du ser ovanför". Genom att fotot också är större och detaljer framträd-tydligare har gavelradhuset fått en mer framträdande plats i flygbladet. Att i marknadsföring lämna vilseledande uppgifter i fråga om en fastighet är eller varit till salu strider mot god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämnden anser det förvånande och allvarligt att mäklaren X trots att han uppmärksammats på att fotot kunde vara missvisande, ändå använde sig av det i flygbladet. Dessutom har där tillagts en text som förstärker risken för att läsaren uppfattar att det är gavelradhuset som avses. Nämnden anser att detta motiverar en varning.

En ledamot är skiljaktig och anför följande.

Mäklaren X skall kritiseras. Jag anser dock att förseelsen skall betraktas som ringa och att en varning därför inte är motiverad.

## **2001-04-11:11**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling till närstående samt om förtroenderubbande verksamhet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har i anmälningar till nämnden uppmärksammats på mäklaren Xs agerande vid förmedling av en fritidsfastighet. Av utredningen framgår i huvudsak följande.

2001-04-11:11

Mäklaren X var ägare till mäklarföretaget A, där han var komplementär. Han var även delägare samt styrelseledamot i ett norskt aktiebolag i byggbranschen. Han tecknade aktiebolagets firma i förening med en av de andra två delägarna. Den 30 november 1998 sålde han sina aktier till de andra delägarna. Enligt ett styrelsebeslut utträdde han samma dag ur bolagets styrelse. Mäklaren X var emellertid registrerad som styrelsemedlem till mitten av juni månad 2000.

Enligt det norska aktiebolagets juridiska ombud överfördes mäklaren Xs aktier till de nya ägarna den 9 december 1998. I ett dokument från registermyndigheten i Brønnöysund i Norge bekräftas att mäklaren X var registrerad i Foretaksregisteret som styrelsemedlem i aktiebolaget under perioden den 2 september – den 24 juni 2000.

Den 27 mars 1999 överlät han sin mäklarfirma till det norska aktiebolaget för köpeskillingen en krona. En ändring avseende bl.a. företagsnamn och ägare anmäldes till Patent- och registreringsverket (PRV). Aktiebolaget anmäldes som komplementär med rätt att teckna firman. En av ägarna i aktiebolaget anmäldes som kommanditdelägare. Verksamheten angavs vara handel med fastigheter. Registreringen av de nya uppgifterna kom till stånd först den 1 juli 1999.

Mäklaren X hade våren 1999 i uppdrag att förmedla försäljning av en fastighet i Strömstad. Köpare var den mäklarfirma som mäklaren X nyligen hade sålt. Firman företrädde vid affären av det norska aktiebolagets båda ägare. Ett köpekontrakt tecknades den 11 maj 1999 med köpeskillingen 540 000 kr. Köpebrev skrevs den 1 juli 1999. Köpebrevet undertecknades förutom av aktiebolagets båda ägare även av mäklaren X.

Enligt köpebrev den 23 juli 1999 såldes sedan fastigheten för en köpeskillning om 852 000 kr. Säljaren företrädde av de båda ägarna till det norska aktiebolaget. Deras namnteckningar bevittnades av mäklaren X.

Mäklaren X har vitsordat de faktiska uppgifterna och vidare uppgett bl.a. följande.

Vid styrelsemötet i Norge den 30 november 1998 lovade de andra bolagsmännen att anmäla hans utträde ur aktiebolaget till den norska registreringsmyndigheten. Han kände inte till att han kvarstod som styrelsemedlem i byggbolaget. Han har inte haft med aktiebolaget att göra efter det att han sålde sina aktier.

Den ändringsanmälan som gällde mäklarföretaget A är daterad 6 april 1999. Den är ställd till PRV. Anmälan avsåg hans utträde ur kommanditbolaget. Bolaget skulle ägas och firman tecknas av det norska byggaktiebolaget som komplementär. En av de norska ägarna var dessutom kommanditdelägare. Hans enda avsikt med att underteckna anmälan var som avgående ägare till kommanditbolaget och som en bekräftelse på hans godkännande av de nya ägarna. Ändringarna registrerades inte av PRV förrän den 1 juli 1999 eftersom föreslagen namnändring inte godtogs av PRV.

Medan ändringsansökan låg hos PRV fick han en förfrågan från en ägare till en fritidsfastighet i Strömstad om en snar försäljning. Han kontaktade både företag och privatpersoner som han visste kunde ha intresse av ett köp, bl.a. en av delägarna i det överlättna kommanditbolaget. Delägaren och kommanditbolaget ville överta

fastigheten för det begärda priset. När han i egenskap av mäklare upprättade köpekontraktet trodde han inte att han längre var ägare till kommanditbolaget och att ha stod registrerad hos PRV som ägare. Han kände inte heller till att han var registrerad som styrelsemedlem i det norska byggbolaget. Det var första gången han förmedlade en fastighet till ett bolag. Bolaget skulle tillträda fastigheten den 1 juli 1999.

På tillträdesdagen den 1 juli stod det klart att PRV inte hade registrerat de nya uppgifterna. PRV upplyste emellertid om att ett formellt beslut skulle skickas vilken dag som helst. Han valde då att inte ändra tillträdesdag utan han skrev under köpebrevet eftersom han alltjämt kvarstod som firmatecknare i kommanditbolaget. Hade han vetat att PRV senare samma dag skulle godkänna ombildningen hade han inte gjort det och inte heller använt det gamla firmanamnet. Utöver sedvanlig mäklarprovision hade han inte någon som helst egen vinning av att han lät köpet fullbordas denna dag. Varken köpare eller säljare har för övrigt framfört några invändningar mot hans agerande.

Efter undertecknandet av köpebrevet tog de båda ägarna av det norska bolaget omgående över fastigheten. De lade ned mycket arbete och investerade i fastigheten. En av de båda ägarna fick kontakt med ett par som ville förvärva fastigheten och som lade ett bud som inte gick att motstå. Den nya ägaren, det namnändrade kommanditbolaget, vände sig till honom för att få hjälp att upprätta köpekontrakt och köpebrev. Hans enda inblandning vid den senare affären var att upprätta kontrakt och bevittna namnteckningar.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 13 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla. Mäklaren får inte heller förmedla en fastighet till någon sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672).

Enligt 4 kap. 3 § konkurslagen anses som närstående till en näringsidkare eller en juridisk person den som har en väsentlig gemenskap med näringsidkaren eller den juridiska personen som är grundad på andelsrätt eller därmed jämförligt ekonomiskt intresse. Även den som genom en ledande ställning har ett bestämmande inflytande över verksamhet som näringsidkaren eller den juridiska personen bedriver är att betrakta som närstående.

Enligt 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen får fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare.

I förarbetena till 14 § (prop.1994/95:14 s. 80) anförs bl.a. följande. En typ av situationer som faller under förbudet är när mäklaren av olika skäl har försatt sig i en situation där han har att tillgodose även andra intressen är uppdragsgivarens och dennes motparts. Även om det i det enskilda fallen inte skulle kunna påvisas att mäklarens dubbla lojaliteter leder till skada för köpare eller säljare, har mäklaren inte rätt att förena mäklarsysslan med försäljnings- eller förmedlingsuppdrag som typiskt sett är ägnade att rubba förtroendet för mäklarens opartiska ställning.

2001-05-16:1

Då mäklaren X i egenskap av fastighetsmäklare den 11 maj 1999 förmedlade ett köp till det kommanditbolag som han tidigare ägt stod han alltjämt registrerad som komplementär och firmatecknare för kommanditbolaget. Han har också själv tillsammans med två delägare i kommanditbolaget skrivit under köpebrevet för bolagets räkning. Mäklaren X kom således att förmedla ett köp till ett bolag i vilket han rent formellt och i juridiskt avseende hade ett bestämmande inflytande. Därigenom har han överträtt förbudet mot självinträde i 13 § fastighetsmäklarlagen. Överträdelsen motiverar en varning. Att mäklaren X möjligen var i god tro och därför utgick från att registerändringen var genomförd medför inte annan bedömning.

Rent principiellt bör en mäklare undvika att ens i begränsad omfattning företräda någon av parterna eftersom det är svårförenligt med mäklarrollen att agera för en parts räkning. Förevarande fall, där anmälningar faktiskt gjorts till tillsynsmyndigheten, visar att det typiskt sett rubbar förtroendet för en mäklare om omgivningen befarar att mäklaren agerar i visst eget intresse eller känner lojalitetsbindningar med köp- eller säljsidan.

Mäklaren X hade vid tidpunkten för kommanditbolagets försäljning av fastigheten avvecklat sitt engagemang i det norska bolaget. Dessvärre kände han tydligen inte till att han alltjämt stod registrerad som styrelsemedlem i bolaget. Mäklaren Xs roll vid försäljningen innebar emellertid ingen förmedlingstjänst. Någon intressekollision av betydelse kan därför knappast ha varit aktuell.

Fastighetsmäklarnämnden vill i ärendet mot bakgrund av stadgandet i 14 § fastighetsmäklarlagen särskilt framhålla att det hör till god mäklarsed att en mäklare agerar på ett sådant sätt att engagemang i olika företag inte rubbar förtroendet för honom som mäklare. Mäklaren X måste kritiseras för att han inte skyndsamt vid avvecklandet av sina mellanhavanden med det norska aktiebolaget såg till att han även avfördes ur det norska aktiebolagsregistret.

#### *Påföljd*

Genom att mäklaren X förmedlade ett köp till ett kommanditbolag där han kvarstod som firmatecknare, överträdde han förbudet i 13 § fastighetsmäklarlagen. Mäklaren X skall därför meddelas varning.

### **2001-05-16:1**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om god mäklarsed vid upprättande av förslag till köpekontrakt m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

En spekulant på en fastighet har i en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat fastighetsmäklaren X för att mäklaren X bl.a. skulle ha upprättat ett dåligt förslag till köpekontrakt.



Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och anfört bl.a. följande. Han blev kontaktad av en fastighetsägare som frågade om han kunde åta sig att skriva ett köpekontrakt. Han åtog sig uppdraget för en ersättning om 5 000 kr. Han upprättade ett förslag till kontrakt. Han talade även med anmälaren och förklarade att han hade fastighetsägarens uppdrag att upprätta ett kontraktsförslag. Anmälaren ville ha ett förmedlingsuppdrag. Han uppgav att hans ersättning då skulle bli högre och att ett förmedlingsuppdrag bl.a. förutsatte ett besök på fastigheten. Samtalet avslutades med att anmälaren fick återkomma om denne ville gå vidare i affären. Några dagar efter samtalet berättade anmälaren att det inte blev någon affär.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren har således en skyldighet att iaktta god mäklarsed inte bara vid fullgörandet av enskilda förmedlingsuppdrag utan även i andra sammanhang där mäklaren uppträder i sin yrkesroll. Oavsett om mäklaren har ett ordinärt förmedlingsuppdrag eller inte har mäklaren ett ansvar enligt fastighetsmäklarlagen för de uppgifter han eller hon utför om dessa har ett samband med mäklarens roll att bistå en köpare och säljare vid deras mellanhavanden vid en fastighetsaffär. När en fastighetsmäklare medverkar vid kontraktsskrivning har således parterna rätt att kräva att kontraktet utformas på ett riktigt sätt. I detta ligger bl.a. ett krav på att förslag till handlingar skall återspegla det verkliga förhållandet som råder i en fastighetsaffär.

Av uppgifterna i ärendet framgår att mäklaren X uppdrag varit begränsat till att slutföra de av parterna inledda köpeförhandlingarna. Det har varit fråga om att medverka till utformningen av ett köpekontrakt och för detta skulle mäklaren X erhålla en ersättning om 5 000 kr. Ersättningen till mäklaren X betecknas dock i förslaget till köpekontrakt som en förmedlingsprovision (§§ 8 och 9). Det föranleder Fastighetsmäklarnämnden att påpeka att detta skapar oklarheter vad gäller uppdragets art och mäklaren X rätt till ersättning för uppdraget.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder inte någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Med det påpekande som gjorts finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

### **2001-05-16:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares upplysningskyldighet m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Den 16 september 1997 förvärvade två köpare en fastighet som hade förmedlats av fastighetsmäklaren X. Köparna har i en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden

2001-05-16:2

kritiserat mäklaren X och uppgett att han varken muntligen eller i objektsbeskrivningen upplyst dem om ombyggnadsarbeten på grannfastigheten som kommit att medföra värdeminskning på deras fastighet. Vidare har de uppgett att mäklaren X inte aktivt hjälpt dem när säljarna inte vidtagit åtgärder på fastigheten som dessa åtagit sig enligt köpekontraktet.

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat att fastigheten belastas av ett vägservitut och att denna uppgift saknas i den beskrivning som mäklaren X upprättat för fastigheten.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och anfört bl.a. följande.

Vid genomgång av fastigheten fick han kännedom om att man sökt och fått bygglov för tillbyggnaden på grannfastigheten. Han kontaktade Byggnadsnämnden och fick bl.a. beskedet att om- och tillbyggnad låg inom ramen för fastställd byggnadsplan. Vid besiktning av fastigheten kunde han iakttä att fasadbeklädnad saknades på del av byggnaden samt att man rest byggnadsställningar. Det fanns dessutom en mängd byggnadsmaterial på grannfastigheten. Vid en visning närvarade bl.a. anmälarna och vid denna och andra visningar kunde spekulanterna se att grannfastigheten var belamrad med byggnadsmaterial och ställningar. Han upplyste om ombyggnaden och att byggnadslov fanns för denna. Han besvarade frågor i den utsträckning han kunde och hänvisade i övrigt spekulanterna till säljarna. Han kan inte minnas om anmälarna ställde några frågor men är säker på att han informerade alla spekulanter. Det skall dock erinras om att anmälarna ställt frågor om ombyggnaden till säljarna enligt en skrivelse från april 1999. Skrivelsen visar att anmälarna före köpet noterat förhållandena på grannfastigheten. Detta visar att anmälarna genom egna iakttagelser eller genom honom fick vetskap om ombyggnaden.

Efter tillträdet kontaktade anmälarna honom och påtalade att säljarna inte vidtagit de åtgärder på fastigheten som man kommit överens om i köpekontraktet. I anledning av detta kontaktade han säljarna och påtalade anmälarnas synpunkter. Säljarna tackade för hans uppgifter och han utgick ifrån att parterna själva redde ut den uppkomna situationen. Det åligger inte mäklaren att föra parternas talan vad gäller uppfyllande av kontraktsförpliktelser.

Vägservitutet belastar en del av fastigheten där det nu finns en telefonstolpe. Denna är belägen på ett sådant sätt att det inte är möjligt att utnyttja denna del av fastigheten. Servitutet innebär därför ingen inskränkning i köparnas möjlighet att utnyttja fastigheten. Mot bakgrund av detta tillmätte han inte servitutet någon betydelse vid upprättandet av beskrivningen, varför han inte heller lämnade någon uppgift om det.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Inledningsvis kan konstateras att fastigheten såldes den 16 september 1997 och att anmälan inkom den 28 november 2000 till Fastighetsmäklarnämnden. Räknet från försäljningen har det således förflutit tre år och drygt två månader fram till tiden för anmälan. Nämnden beslutade den 26 augusti 1998 (protokoll FMN 12/98) att tillsynsärenden skall skrivas av utan utredning om ärendet rör ett förhållande som när ärendet anhängiggörs ligger mer än tre år tillbaka i tiden, om det inte finns särskilda skäl att utreda och pröva ärendet. Vad beträffar frågan om mäklaren X

fullgjort sin upplysningsskyldighet beträffande ombyggnaden på grannfastigheten finner nämnden att det inte framkommit något som visar att det finns särskilda skäl till någon ytterligare åtgärd i ärendet.

Enligt 18 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Denna s.k. objektsbeskrivning skall innehålla uppgift om bl.a. rättigheter som belastar fastigheten.

I den objektsbeskrivning som mäklaren X upprättat saknas uppgift om ett vägservitut. I anledning av vad mäklaren X anfört i denna del får Fastighetsmäklarnämnden framhålla att skyldigheten att ta med uppgifter om belastningar är ovillkorlig. Om mäklaren anser att det finns anledning att göra en bedömning av belastningens betydelse, får han ta upp det särskilt med parterna. Mäklaren X har således åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han meddelas varning.

Vad gäller frågan om mäklaren X i erforderlig utsträckning biträtt anmälarna, när dessa gjort gällande att säljaren inte fullgjort sina kontraktssenliga skyldigheter finner Fastighetsmäklarnämnden att utredningen inte ger belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter.

### **2001-05-16:3**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares agerande i samband med besiktning av fastighet**

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

##### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X hade i uppdrag att förmedla försäljning av en tomträtt i Hässelby. Ett köpekontrakt undertecknades i mars 2000. Efter att olika besiktningar, fuktmätningar och provtagning ur isoleringsmaterial i byggnaden gjorts, hävde köparen sitt köp i juni 2000.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen krävt ersättning av mäklaren X för besiktningkostnader och anfört bl.a. följande.

Han lät genomföra en jordabalksbesiktning. Den visade på riskfaktorer. Han förhandlade fram en fördjupad besiktning att bekostas av säljaren för att denne skulle teckna en s.k. dolda fel försäkring. Det visade sig då att det faktiskt fanns mögel i huset. Mäklaren X avfärdade detta och kopplade omedelbart in en annan besiktningssman som enligt mäklaren X påstod att huset var i gott skick. Någon skriftlig rapport fick han inte. Mäklaren X menade att han inte skulle ha halat ut på affären. Han försökte bara verkställa sin undersökningsplikt. Han anlät därför själv ytterligare en besiktningssman. Fuktmätningar utfördes och det bekräftades att

2001-05-16:3

konstruktionen var riskfylld. Resultaten tydde på sannolikhet för mögelbildning i golvet. Materialanalysen visade tecken på mögel.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak uppgett följande.

Efter den första besiktningen önskade köparen en överlåtelseförsäkring.

Han informerade köparen om att en sådan överenskommelse inte fanns med säljaren och att det skulle medföra en försäkringskostnad om 15-20 000 kr för säljaren. Med en mild protest godkände säljarna en sådan överenskommelse. För att kunna teckna en sådan försäkring kräver försäkringsbolaget att besiktningsmannen även mäter och provborrar i golvbjälklaget. Besiktningsmannen konstaterade dock utan att ha borrarat i syllarna att det var förhöjda fuktvärden i torpargrunden och i golvbjälklaget. Han tog då kontakt med en annan besiktningsman och uttryckte sina tvivel. Av ren goodwill utförde denne kostnadsfritt en provborring av syllarna och en fuktmätning på vinden och i torpargrunden. Enligt besiktningsmannens muntliga utlåtande hade torpargrunden något förhöjda värden men i syllarna hade normala värden för årstiden uppmätts. Köparen tvivlade på det muntliga utlåtandet och krävde en tredje besiktningsman. En sådan anlätades och ett isolerprov togs ut och sändes till laboratorium. Provet innehöll höga halter av mikroorganismer. Därmed ansåg sig köparen ha rätt att häva köpet och återfå handpenningen, vilken köparen fick.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. I förarbetena (prop. 1994/95:14 s. 41) anges att mäklaren så långt som möjligt skall inta en neutral roll som mellanman som förmedlar kontakter mellan parterna.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

I köpekontraktet har parterna avtalat om rätt för köparen att besiktiga fastigheten förenat med en möjlighet för denne att under vissa närmare angivna förutsättningar häva köpet.

Fastighetsmäklarnämnden är av den åsikten att en mäklare i vissa fall bör påtala för köparen om han anser att besiktningsmannen vid utförandet av besiktningen har brustit i omsorg, exempelvis genom att vara otydlig. Mäklaren får i sådant fall tala om på vilket sätt han anser att besiktningsmannen brustit i omsorg och uppmana köparen att vända sig till besiktningsmannen för ett bemötande av kritiken.

Fastighetsmäklarnämnden anser dock att det inte kan anses förenligt med en mäklares opartiska ställning som mellanman att, på sätt som skett i detta fall, på egen hand anlita en besiktningsman som utför en fuktmätning vars resultat köparen har att väga mot vad köparens anlätade besiktningsman presenterat. Genom sitt agerande lämnade

mäklaren X sin ställning som opartisk mellanman. Förseelsen kan inte anses som ringa. Mäklaren X skall därför meddelas varning.

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra ekonomiska tvister.

## **2001-05-16:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); bland annat fråga om övertagande av förmedlingsuppdrag**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Mäklaren X åtog sig i början av 2000 att med ensamrätt förmedla en bostadsrätt i Upplands Väsby. Säljaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat klagomål mot mäklaren X och dennes mäklarkollega, mäklaren Y.

Säljaren har i huvudsak uppgett följande.

Mäklaren X överlät uppdraget på sin kollega mäklaren Y. De fick flera svar sedan bostadsrätten utannonserats och intresset var stort. Mäklaren Y återkom dock inte med några konkreta förslag på köpare varför de efter en tid sade upp avtalet. Under uppsägningstiden anvisade mäklaren Y en spekulant med ett bud som de kunde acceptera. Hon uppgav att spekulanten hade ett flyttbolag och att budet därför inbegrep städning och deras flyttkostnad till annan ort. Vid kontraktskrivningen visade det sig att detta var ett missförstånd. De tyckte att försäljningssumman blev för låg och mäklaren Y gick med på ett sänkt arvode. Efter kontraktskrivningen hörde de inte av mäklaren Y. De fick inte likvidavräkning eller köpebrev. Mäklaren Y glömde att sända in handlingar till köparens låneinstitut, vilket medförde att köparen inte fick sitt lån i tid.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och uppgett bl.a. följande.

Ett flertal spekulanter ville titta på bostadsrätten. I samband därmed blev han sjuk. För att förmedlingen inte skulle avstanna fortsatte mäklaren Y med arbetet. Spekulanterna ansåg priset vara för högt. Under uppsägningstiden återkom en spekulant med ett bud som mäklaren Y framförde till säljaren. Säljaren accepterade budet. Han beklagar slarvet med handlingarna kring tillträdet.

Mäklaren Y har bl.a. uppgett följande.

När mäklaren X blev sjuk kontaktade hon säljaren för att arbetet inte skulle avstanna. Hon berättade att det var flera spekulanter som ville ha en visning. Hon föreslog dag och tid och säljaren svarade att det gick bra, vilket hon naturligtvis tog som ett medgivande. Säljaren kom i början av april in på kontoret och ville säga upp avtalet. Hon tog emot dem och hon formulerade för deras räkning en uppsägning som de undertecknade. Hon informerade mäklaren X om detta. En spekulant som tidigare

2001-05-16:5

visat intresse hörde av sig igen med ett bud. Säljaren diskuterade bl.a. flyttstädningen med denne spekulant utan hennes närvaro. Säljaren ville genomföra en affär varför hon bokade tid för kontraktskrivning. Efter sin semester upptäckte hon att handlingar avseende köparens lån låg kvar på skrivbordet. Hon kontaktade då långgivaren som uppgav att de hade betalat ut pengar till köparna. Hon kontaktade säljaren och bad om ursäkt för det inträffade. Efter samråd med mäklaren X gick hon med på säljarens krav om nedsättning av mäklararvodet.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Av utredningen framgår det att mäklaren X hade ett skriftligt förmedlingsavtal med ensamrätt som säljaren sade upp i förtid med mäklaren Xs medgivande. Det kan inte ha varit oklart för säljaren att det var mäklaren X som var avtalspart. Under uppsägningstiden anvisade sedan mäklaren Xs mäklarkollega, mäklaren Y, den spekulant som kom att bli köpare. Mäklaren Y kom att som medhjälpare till mäklaren X ta hand om skrivarbetet och avslutet. Det finns inte belägg för att mäklaren Y skulle ha haft ett eget förmedlingsuppdrag eller att mäklaren X ensidigt skulle ha överlåtit uppdraget på mäklaren Y.

Både mäklaren X och mäklaren Y har medgett att den senare delen av uppdraget av olika skäl inte sköttes särskilt väl. Mot ovan nämnda bakgrund kan det som kommit fram i det avseendet dock inte anses vara av sådan art att någon särskild åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida är motiverad. Inte heller det som i övrigt framkommit föranleder något uttalande från nämndens sida. Ärendet mot mäklaren X och mäklaren Y skall därför skrivas av från vidare handläggning.

### **2001-05-16:5**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utlämnande av nycklar m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X fick i augusti 2000 ett uppdrag att förmedla försäljningen av en lägenhet med bostadsrätt. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren X kritiserats av säljarna för sitt sätt att utföra uppdraget. De har bl.a. anfört att försäljningen tog lång tid, att de inte informerades om spekulanter och bud samt att mäklaren X lämnat ut nycklarna till köparen utan deras tillstånd.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och har sammanfattningsvis uppgett följande.

Utgångspriset för lägenheten bestämdes utifrån tidigare försäljningar han genomfört med liknande objekt i föreningen. Dock var denna lägenhet inte i lika bra skick som dessa. Hans uppfattning är att det tar en till två månader att sälja en central bostadsrätt. I detta fall tog det två och en halv månad. Lägenheten utannonserades på

Internet med interiörbilder samt några exteriörer samt vid tre tillfällen i GP. Då han upplevde att de inte fick någon riktig fart på försäljningen föreslog han en sänkning av priset. Han erhöll ett bud som säljarna accepterade.

Köpeavtal undertecknades på hans kontor först med säljarna och sedan med köparen med tillträde den 15 november 2000. Säljarna var mycket missnöjda med att det dragit ut på tiden. De skulle tömma lägenheten den 2 november för att sedan städa densamma. Säljarna sade att köparen kunde disponera lägenheten efter allhelgonahelgen den 4-5 november. Han sade att det var bra eftersom köparen skulle måla om lägenheten. Han meddelade sedan köparen att hon kunde få måla om lägenheten före tillträdet. Den 7 november fick han kontakt med en av säljarna och frågade om städningen. Säljaren ville då att han skulle be köparen att kontakta henne så att de kunde tala om detaljerna. Han sökte då köparen men fick ingen kontakt med henne utan lämnade meddelande på hennes mobilsvaret att kontakta säljaren. Av någon anledning ringde inte köparen till säljaren utan påbörjade målningen av lägenheten den 8 november.

Han kan förstå om säljaren blev frustrerad då försäljningen drog ut på tiden. Han kan däremot inte förstå att säljaren förnekar att hon själv föreslagit att köparen skulle få nyckeln till lägenheten. Naturligtvis beklagar han att människor känner sig felaktigt behandlade och att han inte följde upp att köparen verkligen hade fått kontakt med säljaren innan hon startade ommålningen.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Det råder delade meningar om hur det förhållit sig med tillståndet att lämna ut nycklarna till köparen. Mot bakgrund av att ord står mot ord finns det enligt Fastighetsmäklarnämnden inte tillräckliga belägg för att mäklaren X lämnat ut nyckeln i strid med instruktioner från anmälarna. Nämnden får dock påpeka att en överenskommelse om tillträde är av så stor betydelse för parterna att det inte får finnas någon oklarhet om vad som överenskommit. Det är därför lämpligt att detta regleras skriftligen.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från fastighetsmäklarnämndens sida.

### **2001-05-16:6**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har inhämtat uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning från Kronofogdemyndigheten i Sollentuna/Sundbyberg. Myndigheten uppgav den

2001-05-16:7

16 november 2000 att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 29 288 kr och i enskilda mål på 20 910 kr. Vid förnyad kontroll den 8 maj 2001 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 30 223 kr.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Med hänsyn till den minskning som skett beträffande mäklaren Xs skuldsättning hos kronofogdemyndigheten kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

**2001-05-16:7**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har inhämtat uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning från Kronofogdemyndigheten i Stockholm. Myndigheten uppgav den 20 februari 2001 att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 186 310 kr. Vid förnyad kontroll den 7 maj 2001 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 10 579 kr.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Med hänsyn till den minskning som skett beträffande mäklaren Xs skuldsättning hos kronofogdemyndigheten kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.



**2001-06-13:1****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet samt om boendekostnadskalkyl m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden återkallar mäklaren Xs registrering som fastighetsmäklare. Beslutet gäller omedelbart.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har som ett led i sin löpande verksamhet tagit del av Ljungby tingsrätts dom --- Där har mäklaren X dömts för bokföringsbrott och försvårande av skattekontroll till villkorlig dom. Bl.a. har mäklaren X vid åtta tillfällen underlåtit att bokföra förmedlingsprovisioner i mäklarföretaget. Mäklaren X var ägare och ställföreträdare för företaget. Fastighetsmäklarnämnden begärde med anledning av tingsrätts dom in akterna avseende fem av mäklaren Xs förmedlingsuppdrag under perioden 30 juni 2000 - 28 februari 2001. De akter som nämnden har granskat har avsett fristående villor. Vid granskningen har följande framkommit. I fyra av akterna saknas en individuell boendekostnadskalkyl. I fyra av akterna saknas ett skriftligt depositionsavtal. Säljarens datering av köpebrevet var i ett fall inte fullständigt. Vidare har felaktiga kontraktsdatum och tillträdesdatum angivits vid sammanlagt sju tillfällen.

Mäklaren X har yttrat sig och bl.a. anfört att den personliga tragedi som han varit med om inneburit att bolagets bokföring legat nere och att skatterevisjonen genomfördes innan han hunnit åtgärda allt. Frånvaron av boendekostnadskalkyler har han förklarat med att köparna uppgivit att kontant betalning skulle ske. Separata depositionsavtal upprättas inte. Felaktiga kontraktsdatum och tillträdesdatum har berott på dåliga datakunskaper.

Fastighetsmäklarnämnden meddelade mäklaren X varning den 26 januari 2000 då han i ett tillsynsärende inte uppfyllt lagens krav avseende upprättande av uppdragsavtal, objektsbeskrivning och boendekostnadskalkyl.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning*****Bokföringsbrott och försvårande av skattekontroll***

Mäklaren X har åsidosatt den bokföringsskyldighet som åvilat honom. Enligt Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren X därigenom handlat på ett sätt som gör att hans redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. Särskilt allvarligt är att det rör sig om uppgifter hänförliga till den kundrelaterade delen av hans verksamhet.

2001-06-13:1

### ***Den särskilda granskningen***

#### *Boendekostnads kalkyl*

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, vid förmedling av en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

Det åligger således mäklaren att tillhandahålla köparen en kalkyl om inte denne avstår från en sådan. Eftersom mäklaren vid avstående från kalkyl har att styrka att så skett bör mäklaren se till att köparens avstående sker skriftligt. I fyra av de fem granskade klientakterna saknas en individuell boendekostnads kalkyl. Någon avståendeförklaring har inte uppvisats i de granskade förmedlingsuppdragen. Mäklaren X har således vid fyra tillfällen brutit mot 18 § fastighetsmäklarlagen.

#### *Depositionsavtal*

I de köpekontrakt som Fastighetsmäklarnämnden granskat finns följande text beträffande köpeskillingens erläggande: "1. Kontant i avvaktan på uppfyllande av villkor enligt följande paragrafer i kontraktet: att deponeras hos Svensk Fastighetsförmedling." Några paragrafer har dock inte angetts.

Separata depositionsavtal har inte upprättats.

Enligt prop. 1994/95:14 s. 76 skall handpenningen utan dröjsmål vidarebefordras till säljaren, om inte något annat har överenskommit, t.ex. att mäklaren har fått ett särskilt uppdrag att förvalta handpenningen. Ett sådant uppdrag skall grunda sig på ett avtal mellan säljaren och köparen. Mäklaren bör inte kunna förvalta handpenningen med stöd av blott en förtryckt klausul i uppdragsavtalet.

I samtliga klientakter där handpenning har erlagts (fyra av fem förmedlingsuppdrag) saknas separata depositionsavtal. Av handlingarna framgår att mäklaren X har förvaltat handpenningarna fram till tillträdesdagarna. Genom att underlåta att upprätta skriftliga depositionsavtal har mäklaren X vid fyra tillfällen brutit mot god fastighetsmäklarsed.

#### *Övrigt*

Grundläggande för en mäklare är att upprättade juridiska dokument till alla delar är korrekta och överensstämmer med de verkliga förhållandena.

Fastighetsmäklarnämnden har vid sin granskning funnit att säljarens datering av köpebrevet saknas i ett fall. I likvidavräkningshandlingar har felaktiga kontraktsdatum och tillträdesdatum angivits.

#### *Påföljd*

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den mäklare som inte uppfyller det krav på redbarhet som uppställs i 6 § eller som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. Om det kan anses tillräckligt, får nämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas.

I förarbetena till lagen (se prop. 1994/95:14 s. 66) anges att redbarhetsrekvisitet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet skall motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroende- ställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart.

Vad som framkommit vid skatterevisionen gör att mäklaren Xs redbarhet och lämplighet som mäklare måste ifrågasättas. Därtill kommer att det vid den särskilda granskningen framkommit många och allvarliga brister i samtliga granskade akter. Bl.a. har mäklaren X brutit vad avser skyldigheten att upprätta boendekostnads-kalkyl. Detta är särskilt allvarligt, eftersom han i beslut den 26 januari 2000 varnats bl.a. för att inte ha upprättat boendekostnads-kalkyl. Någon annan påföljd än avregistrering kan inte komma ifråga.

## 2001-06-13:2

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift i köpebrevet om köpeskillingen, mäklarens agerande i anledning av säljarens reparationsåtagande m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Mäklaren X hade i uppdrag att förmedla en fastighet i Täby. Efter försäljning av fastigheten i april 2000 har säljaren i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden uppgett att mäklaren X inte redovisat och tillställt henne hela köpeskillingen. Anmälaren har även uppgett att mäklaren X inte tillhandahållit henne kvitton över reparationsåtgärder som hon efter överenskommelse med köparen hade bekostat. Vidare har hon anmärkt på att köpeskillingen i köpebrevet är 20 000 kr för hög.

I köpekontraktet och köpebrevet anges köpeskillingen till 2 375 000 kr. I kontraktet har parterna avtalat bl.a. följande: "Parterna är överens om att säljaren bekostar åtgärd enl bifogad offert gällande aktuell golvkonstruktion. --- Köpeskillingen kommer att reduceras per tillträdesdagen med ett belopp motsvarande 20.000:- /TJUGOTUSENKRONOR/ för fel och brister, upptäckta under besiktningstillfället." I de avräkningar som mäklaren X upprättat har dels det avtalade beloppet 20 000 kr dels beloppet 253 600 kr avseende reparationskostnaden för golvschadan räknats av från det belopp köparen hade att erlagga till säljaren för förvärvet.

Mäklaren X har i huvudsak uppgett följande.

Han hade tidigare marknadsfört fastigheten för säljarens räkning. Då framkom det att byggnaden hade en mögelskada i golvkonstruktionen och förmedlingsarbetet lades ned tills vidare. När säljaren återkom skrevs ett nytt förmedlingsuppdrag och försäljningsarbetet återupptogs. I enlighet med god fastighetsmäklarsed redovisade han för spekulanterna de brister som han kände till. De som besökte fastigheten hade som

2001-06-13:2

krav att säljaren åtgärdade golvskadan. På hans inrådan lät köparna besiktiga fastigheten och på nytt konstaterades att det fanns en golvskada. Efter förhandling mellan parterna överläts fastigheten. Mot bakgrund av bristerna föreskrevs att köpeskillingen skulle reduceras med 20 000 kr samt att säljaren därutöver skulle bekosta reparation av golvskadorna enligt en offert som bilagts köpekontraktet och även svara för eventuella merkostnader i anslutning till dessa åtgärder. Säljaren ville inte stå som beställare av arbetena eftersom hon inte hade kunskap eller ork att ansvara för att dessa utfördes på ett korrekt sätt. Parterna avtalade därför att köparen skulle stå som beställare och som betalningsansvarig. Trots att denna förändring rätteligen skulle ha beaktats som en reduktion av köpeskillingen i köpebrevet begärde säljaren att detta skulle regleras i likvidavräkningen och inte i köpebrevet. Inte heller köparen accepterade att den lägre köpeskillingen angavs i köpebrevet. Han ansåg sig inte kunna agera i strid med parternas vilja.

Han sände avräkningshandlingarna till aktuell bank. Dessa undertecknades vid slutuppgörelsen och köpeskillingen fördelades, som han uppfattade det, i enlighet med innehållet i avräkningshandlingen. Han upptäckte senare att hantverkarens förskott hade förbisetts i avräkningen varför han översände nya avräkningshandlingar till banken.

När säljaren återigen framförde klagomål gjorde han ännu en kontroll av handlingarna och han begärde kopia av samtliga verifikat från banken. Det visade sig då att säljaren skulle ha haft ytterligare drygt 96 000 kr till sitt konto och att banken felaktigt hade betalat beloppet till köparen. Det berodde på att banken hade fördelat pengarna i enlighet med den först översända och felaktiga avräkningen. Så snart det stod klart vidtog han åtgärder för att reglera felet. Efter genomgång med banken har köparna tillstått att man fått för mycket utbetalt. Han såg till att en skriftlig överenskommelse ingicks mellan parterna. Han har med egna medel ersatt säljaren för den ränteförlust som den uteblivna betalningen inneburit.

I samband med utredningen har Fastighetsmäklarnämnden begärt in den aktuella klientakten. Nämnden har uppmärksammat att det i fastighetsbeskrivningen saknas uppgift om vem som äger fastigheten. Mäklaren X har uppgett att han tillhandahöll köparna ett utdrag från lantmäteriverket där säljarens namn framgick. Köparna har skriftligen intygat att de fick denna information.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Uppgift i köpebrevet om köpeskillingen*

Enligt köpekontraktet skulle den angivna köpeskillingen om 2 375 000 kr nedsättas med 20 000 kr. Detta har också beaktats vid avräkningen mellan parterna. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening innebär detta att den slutligt bestämda köpeskillingen blev 2 355 000. Det oaktat har köpeskillingen i köpebrevet angivits till 2 375 000 kr. Köpebrevet innehåller således en felaktig uppgift om köpeskillingens storlek.

När en fastighetsmäklare medverkar vid kontraktsskrivning har han ett ansvar för att kontraktet utformas på ett riktigt sätt. Att upprätta dokument som innehåller oriktiga uppgifter strider mot god fastighetsmäklarsed. Mäklaren X har uppgett att han endast

efterkommit parternas önskemål. Fastighetsmäklarnämnden får i anledning av detta framhålla att det är mäklaren som besitter sakkunskapen och kan överblicka konsekvensen av olika åtgärder och villkor i en fastighetsaffär. Mäklaren skall därför diskutera de önskemål som parterna framställer och klargöra i vad mån dessa önskemål kan tillfredsställas inom ramen för de regler som är tillämpliga på fastighetsaffären.

Av 4 kap 1 och 2 §§ jordabalken framgår att det är den köpeskillning som angetts i köpehandlingen som gäller mellan säljaren och köparen. Om dessa vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om en annan köpeskillning än den som angetts är den överenskommelsen ogiltig. Detta innebär för den aktuella fastighetsöverlåtelsen att sättet att reglera den ekonomiska uppgörelsen kan få andra konsekvenser bl.a. ur skattesynpunkt än vad parterna varit införstådda med och därmed även ge upphov till tvist.

Mäklaren Xs agerande vad avser uppgiften i köpebrevet om köpeskillningen har enligt Fastighetsmäklarnämndens mening inneburit ett så pass allvarligt åsidosättande av god fastighetsmäklarsed att han skall meddelas varning.

#### *Säljarens reparationsåtagande*

Beträffande överenskommelsen om och regleringen av reparationsarbeten får Fastighetsmäklarnämnden göra följande påpekande.

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening är det viktigt att de villkorsförslag som mäklaren presenterar inte lämnar utrymme för oklarhet om vad som gäller. Det är också viktigt att mäklaren är tydlig och ger klara besked när han medverk i förhandlingar mellan parterna.

I köpekontraktet finns ett åtagande för säljaren att bekosta reparationsarbeten beträffande fastighetens golvkonstruktion. Mäklaren X har uppgett att säljaren redan i samband med kontraktsskrivandet klargjorde att hon inte ville stå som beställare för arbetena och att parterna därför kom överens om att köparen skulle stå som beställare och även vara betalningsansvarig för arbetena. Av vad säljaren uppgett i sin anmälan framgår att denna lösning har lett till problem för henne i förhållande till skattemyndigheterna.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att köpekontraktets villkor ställt i relation till hur man sedan praktiskt har hanterat säljarens åtagande har skapat osäkerhet om den civilrättsliga innebörden av kontraktsvillkoret. De sätt varpå parterna kom att reglera det ekonomiska åtagandet i anledning av reparationsarbetena innebär enligt nämnden en oklarhet om det varit fråga om en nedsättning av köpeskillningen eller ett åtagande beträffande fastighetens skick. Mäklaren X borde därför i den uppkomna situationen sett till att parternas överenskommelse utformats så att denna oklarhet inte uppstått och att för det fall överenskommelsen i realiteten innebar en nedsättning av köpeskillningen att det avspeglats i köpehandlingarna.

2001-06-13:3

*Fördelningen av köpeskillingen*

Det är i ärendet utrett att handläggande banktjänsteman fördelat medlen på ett felaktigt sätt. En av orsakerna till det var att mäklaren X hade tillställt banken en felaktig likvidavräkning. Före slutavräkningen hade han dock ersatt den med en ny. I ärendet har det även framkommit att banken i sin avräkning hade att beakta vissa andra poster, såsom exempelvis lösen av ett lån och upptagande av ett nytt lån och en försäljningslikvid för den bostad som köparen hade sålt. Den avräkning som banken utförde blev därmed inte helt okomplicerad.

Utredningen visar inte annat än att banken före sin avräkning fått en korrekt likvidavräkning från mäklaren X och att den felaktiga regleringen berott på försummelse från banken. Dessutom visar utredningen att mäklaren X vidtog åtgärder för att utreda felaktigheterna och att han såg till att parterna därefter skriftligt kom överens i saken. Därutöver kompenserade han säljaren med egna medel för ränteförlusten. Något kritik skall därför inte riktas mot mäklaren X i nu berörda avseenden.

*Objektsbeskrivningen*

Då det gäller salubeskrivningen av fastigheten har mäklaren X uppgett att köparna kände till vem som ägde fastigheten och att de även fick utdrag ur fastighetsregistret där ägarens namn framgick. Enligt Fastighetsmäklarnämndens praxis kan det godtas att ägaruppgiften finns med i ett till objektsbeskrivningen fogat utdrag. Nämnden finner inte heller nu anledning att kritisera förfarandet.

*Påföljd*

Mäklaren Xs agerande vad avser uppgiften i köpebrevet om köpeskillingen innebär ett så pass allvarligt åsidosättande av god fastighetsmäklarsed att han skall meddelas varning.

**2001-06-13:3****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förtroenderubbande verksamhet då mäklare förmedlar en bostadsrätt och samtidigt är ägare i det bolag som sköter den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet i den del som rör mäklaren Y.

**Bakgrund**

Mäklaren X träffade i juni 2000 ett avtal om förmedling av en bostadsrätt. I avtalet angavs att uppdraget var med ensamrätt och att mäklaren X var ansvarig mäklare. Det angavs vidare att uppdragsgivaren godkände att förmedlingsarbetet i vissa delar kunde komma att utföras av fastighetsmäklaren Y. Bostadsrätten överläts i början av september. Eftersom köpet var villkorat av att köparna beviljades medlemskap i

bostadsrättsföreningen upprättades ett separat depositionsavtal och handpenningen deponerades på mäklarföretagets klientmedelskonto.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har ordföranden i bostadsrättsföreningens styrelse framfört kritik mot mäklaren Y. Ordföranden har bl.a. uppgett att föreningen inte sett något borgensåtagande beträffande månadsavgifterna till föreningen.

Vid Fastighetsmäklarnämndens utredning har bl.a. följande framkommit.

Den aktuella bostadsrättsföreningen förvaltas av ett aktiebolag i vilket mäklaren X är ägare till hälften. Mäklaren X har som styrelsesuppleant rätt att teckna bolagets firma. Bolaget äger i sin tur det mäklarföretag där hon och mäklaren Y är verksamma. Mäklaren X är styrelseledamot och firmatecknare i mäklarföretaget.

Mäklaren X har i huvudsak uppgett följande.

Både hon och mäklaren Y visade lägenheten. Vid visningen fick mäklaren Y kontakt med köparna och det var han som slutförde affären. Överlåtelseavtal och medlemsansökan sändes till bostadsrättsföreningen kort efter kontraktsskrivningen. Föreningens ordförande meddelade mäklaren Y att föreningen krävde borgen för månadsavgifterna, exempelvis från någon av köparnas föräldrar. Uppfylldes kravet var medlemskapet godkänt. En förbindelse sändes till aktuell borgensman. Den kom omgående i retur med underskrift och bevittning. Då villkor för beviljande av medlemskap utgjordes av denna förbindelse ansågs bindande köp föreligga.

Mäklaren X har gett in en handling med en uppgift daterad den 28 december 2000 om att köparen beviljats medlemskap.

Mäklaren Y har sammanfattningsvis uppgett följande.

Genom att mäklarföretagets moderbolag har hand om den ekonomiska förvaltningen av den aktuella bostadsrättsföreningen har man ständig kontakt med föreningen och dess styrelse. I ärendet gjordes det direkt klart att för att inträde i bostadsrättsföreningen skulle beviljas krävdes det att köparna hade en borgensförbindelse för månadsavgifterna. En sådan inkom omgående till mäklarföretaget. Han tog med sig förbindelsen till ett möte med föreningens ordförande.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Ansvar för förmedlingen*

Den fastighetsmäklare som ingått ett förmedlingsuppdrag med en uppdragsgivare har det fulla ansvaret för hur uppdraget genomförs, även i de delar som överläts på någon annan. Detta gäller oberoende av om den som i praktiken, helt eller delvis sköter uppdraget själv är registrerad fastighetsmäklare eller inte. Mäklaren X har således haft ett ansvar för hur det aktuella uppdraget kom att genomföras.

Av 12 § fastighetsmäklarlagen framgår att en fastighetsmäklare i allt skall iakttä god fastighetsmäklarsed. Denna skyldighet har mäklaren inte bara då han eller hon fullgör ett enskilt förmedlingsuppdrag utan även i andra sammanhang då mäklaren uppträder

2001-06-13:3

i sin yrkesroll (jfr prop.1994/95:14 s. 76). Detta innebär att mäklaren Y haft en skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed i de moment han utfört. Även mäklaren Y svarar således för de åtgärder han vidtagit i samband med mäklaren Xs förmedlingsuppdrag.

#### *Förtroenderubbande verksamhet*

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

En spekulant måste kunna utgå från att en fastighetsmäklare varken undanhåller negativa fakta eller onyanserat framhåller fördelar om en viss bostadsrättsförening. Även om någon oegentlighet inte kan påvisas i det enskilda fallet kan vissa ägarstrukturer och även vissa former av samarbete mellan företag vara ägnade att rubba förtroendet för en mäklare.

Mäklaren X åtog sig att förmedla en bostadsrätt i en förening som överlätit den ekonomiska förvaltningen till ett bolag där hon är delägare. Genom delägarskapet och firmateckningsrätten har hon ett ekonomiskt intresse i förvaltningsbolagets verksamhet då det gäller en förmedling av en lägenhet i en av bolaget förvaltad fastighet. En sådan koppling innebär att hennes opartiskhet kan komma att ifrågasättas då det gäller en förmedling av en lägenhet i en av bolaget förvaltad fastighet. Att förvaltningsbolaget, förutom sin förvaltningsverksamhet, dessutom helt och hållet äger det mäklar företag där mäklaren X är verksam gör sammankopplingen än mer diskutabel.

Det uppdagade förhållandet är enligt Fastighetsmäklarnämndens bedömning sådant att det rubbar förtroendet för mäklaren X som en opartisk och fristående fastighetsmäklare. På grund härav skall hon meddelas varning.

Vad gäller mäklaren Ys medverkan i det aktuella uppdraget har Fastighetsmäklarnämnden inte funnit skäl att rikta någon kritik mot mäklaren Y.

Det bör dock framhållas att om mäklaren Y i egenskap av anställd i mäklaren Xs bolag förmedlar bostadsrätter i föreningar, där den ekonomiska förvaltningen sköts av det förvaltningsbolag som mäklaren X är delägare i, kan det inte uteslutas att det kan anses stå i strid med förbudet i 14 § fastighetsmäklarlagen.

#### *Uppgift om medlemskap i bostadsrättsförening*

Fastighetsmäklarnämnden vill i övrigt endast göra följande påpekande.

Om en förvärvare av en bostadsrätt inte beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen kan denne inte utöva sin bostadsrätt. Med hänsyn härtill föreskrivs i 6 kap 5 § bostadsrättslagen (1991:614) att en överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Mäklaren X har uppgett att bostadsrättsföreningens ordförande uppgav att om borgensåtagande fanns var medlemskapet godkänt. Det muntliga beskedet ansågs säkerställa ett beviljande av medlemskapet. Ett skriftligt besked från styrelsen dröjde dock ända till den 28 december.



Bostadsrättslagen ställer inte krav på att ansökan om inträde och beslut i fråga om medlemskap skall vara skriftligt. Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning bör en mäklare dock alltid se till att muntligt beslut även bekräftas skriftligt eller i vart fall noga dokumentera när beslutet togs och vem som lämnat besked om beslutet.

## **2001-06-13:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om budgivning**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Den 2 oktober 2000 fick fastighetsmäklaren X ett uppdrag att förmedla försäljning av en bostadsrätt. Ett avtal om överlåtelse träffades men detta avtal hävdades efter en kort tid. Bostadsrätten förvärvades sedan av en person som före den första överlåtelsen hade lämnat ett bud på bostadsrätten. Denne köpare och säljaren har i en gemensam anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X. I anmälan framhåller köparen och säljaren bl.a. att mäklaren X efter den första överlåtelsen i flera hänseenden lämnat felaktiga uppgifter till dem och att köparen vid den budgivning som föregick den första överlåtelsen gett en felaktig bild av hur budgivningen gått till.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och bl.a. uppgivit att han i samband med budgivningen utgått från att anmälares bud var ett slutligt bud.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

En mäklare kan utgå från att ett bud är slutligt endast när mäklaren fått ett sådant otvetydigt besked från budgivaren. Föreligger det någon oklarhet i detta avseende skall mäklaren kontrollera med budgivaren om denne önskar lämna något ytterligare bud.

Motstridiga uppgifter har lämnats i ärendet beträffande den information som mäklaren X lämnat till de slutliga parterna i bostadsrättsaffären. Det saknas entydiga uppgifter som ger anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2001-06-13:5

**2001-06-13:5**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om oberättigat krav på provision, bristande opartiskhet, medhjälparens medverkan m.m.**

**Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren Y varning.

**Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har fastighetsmäklarna X och Y kritiserats för sitt agerande i samband med förmedlingsuppdrag.

Anmälarna har i huvudsak anfört följande.

De skrev i egenskap av köpare på ett köpeavtal den 16 juni 1998 genom mäklarfirmen A avseende en fastighet i Botkyrka. Köpeavtalet innehöll två förbehåll, dels att befintliga lån kunde övertas, dels att deras bostadsrätt kunde försälas till godtagbart pris senast vid tillträdesdagen. För det fall dessa köpevillkor inte uppfyllts senast den 15 augusti och parterna inte träffat nytt avtal om förlängning senast nämnda tidpunkt skulle köpeavtalet automatiskt upphöra att gälla.

Mäklaren X fick den 16 juni 1998 i uppdrag att förmedla deras bostadsrättslägenhet.

Den 15 augusti hade mäklaren X inte lyckats få någon intressent till deras bostadsrätt. Lånefrågan var dessutom fortfarande obesvarad. Mäklaren X föreslog att de skulle förlänga tidsfristen för köpeavtalet beträffande fastigheten t.o.m. 15 september. De accepterade detta och undertecknade avtalet om förlängning. Inte heller den 15 september hade mäklaren X lyckats få en enda spekulant på deras bostadsrätt. Något påskrivet avtal beträffande möjligheten att överta lånen fick de inte heller. Avtalet om förlängning av köpeavtalet hade de trots flera påstötningar till mäklaren X inte fått i retur.

Vid möte med mäklaren X den 16 september framförde de att det inte längre fanns något gällande köpeavtal för fastigheten och att de inte ville förlänga avtalet. Orsaken var att de inte ansåg att mäklarfirmen tagit till vara deras intressen i tillräcklig utsträckning. Han hade under tre månader inte förmått ta fram vare sig svar på låneansökan eller en enda spekulant till bostadsrätten. De skrev för att undvika missförstånd den 16 september ett rekommenderat brev till mäklarfirmen och hävde köpet av fastigheten. De fick samma dag veta att en tomt som gränsade till fastigheten var till salu och inom kort skulle komma att bebyggas. Säljarna hade hävdat att marken skulle komma att förbli obebyggd. Detta medförde att de omvärderade fastigheten. De framförde därför ett bud till säljarna på 1 479 000 kr. Budet innebar övertagande av lån om totalt 1 314 000 kr samt att deras bostadsrätt värderad till 165 000 kr togs som dellikvid. Detta under förutsättning att de blev godkända att

överta lånen. Säljarna kunde inte acceptera budet utan att först viddala banken. Något besked om säljarna accepterat deras bud erhöles inte. De tolkade budet som avvisat och affären som avslutad. Den 18 september sa de upp förmedlingsuppdraget som mäklaren X haft gällande deras bostadsrätt.

Den 28 september fick de ett brev från mäklaren X och mäklaren Y som bekräftade att de fått deras skrivelse om hävning av köpeavtalet. Mäklaren X och mäklaren Y anförde att de inte ansåg att det fanns någon grund för hävning eftersom säljarna av fastigheten var beredda att köpa lägenheten och de själva hanterade frågan om övertagande av lånen. Vidare anfördes att hävningen skulle ställas till säljarna för att få rättsverkan. Den 23 oktober förklarade säljarna i ett brev att deras hävning inte accepterades. Fastigheten såldes på nytt den 26 oktober genom en annan mäklare för 1 425 000 kr.

De fick en faktura på 15 000 kr daterad den 2 november från mäklaren X och mäklaren Y angående arvode för försäljning av deras bostadsrätt. Säljarna av fastigheten erhöil i sin tur en faktura på 64 880 kr avseende provision för försäljningen av fastigheten. Den 1 december fick de ett brev från säljarnas ombud där de krävdes på 325 100 kr i skadestånd. Motiveringen var att de ansågs vållande till att säljarna fått krav på provision och att priset på fastigheten blev lägre när den fick säljas om. Detta krav har medfört att tvisten nu behandlas i tingsrätten. Att priset på fastigheten reducerades när den såldes om tyder på att deras bedömning var riktig. De anser inte att säljarna lidit någon skada beroende på dem.

Mäklaren X har anført bl.a. följande.

Han hade semester den 3-14 juni 1998. Hans kollega mäklaren Y skulle under hans frånvaro upprätthålla kontakten med anmälarna. Ett förslag till köpeavtal upprättades den 7 juni vilket översändes till anmälarna. När han återvände den 15 juni överlämnade mäklaren Y köpeavtalet till honom för slutåtgärd. Han träffade anmälarna den 16 juni och köpeavtalet för fastigheten godkändes och undertecknades. Samtidigt överlämnade han Banken As formulär som gällde övertagande av lånet för att fyllas i och skrivas under. Han uppfattade att anmälarna inte ville redogöra för sin ekonomi till någon annan än banken och att de personligen skulle lämna in sin ansökan om övertagandet av lånen.

Anmälarna ville ha hjälp med att sälja sin bostadsrätt och ett förmedlingsuppdrag tecknades till ett lägsta pris av 165 000 kr inklusive mäklararvode på 15 000 kr. Han upplyste att säljarna av fastigheten var beredda att köpa lägenheten om inte anmälarna fick ut ett högre pris av någon annan spekulant. Anmälarna ville pröva marknaden i första hand till den 15 augusti med möjlighet till förlängning.

En annons under juni gav inte det resultat som han förväntade sig. En ny annons infördes den 4 augusti med öppen visning samma dag. Någon spekulant infann sig inte på visningen. Anmälarna informerades om läget. Den 17 augusti visades lägenheten för en spekulant. Ytterligare en annons infördes den 25 augusti då två kom på visningen men någon försäljning kom inte till stånd. Han informerade anmälarna och säljarna om detta. Säljarna av fastigheten ville då genomföra köpet av bostadsrätten. Han ringde till anmälarna och frågade om de kunde visa bostadsrätten

2001-06-13:5

den 13 september. Överlåtelseavtalet avseende bostadsrätten skulle ju tecknas senast den 15 september.

Säljarna av fastigheten meddelade att lägenheten visats och att köpet bekräftats genom ett handslag. Den 14 september ringde han till anmälarna och meddelade att säljarna av fastigheten hade undertecknat överlåtelseavtalet beträffande köpet av bostadsrätten. Han frågade om han under dagen kunde få anmälarnas underskrift men de kunde inte ta emot honom. I stället fick han en skrivelse daterad den 16 september med besked att anmälarna hävde köpeavtalet för fastigheten med omedelbar verkan. Anmälarna sade även upp förmedlingsuppdraget gällande bostadsrätten.

Han informerade säljarna om vad som inträffat. Säljarna kunde inte finna att anmälarna haft fog för sitt agerande. Köpet av bostadsrätten var säkerställt genom att säljarna av fastigheten undertecknat överlåtelseavtalet av bostadsrätten i egenskap av köpare. De befintliga lånens övertagande hanterade anmälarna på egen hand. Fortsatta ansträngningar att reda upp situationen gjordes. Dessa resulterade i att ett möte med parterna ägde rum på mäklarfirmans den 22 september. Syftet var att lösa situationen förhandlingsvägen. Detta ledde inte till något resultat. Efterhand har det bekräftats att anmälarna förvärvat en annan fastighet i området under september månad.

Hans grund för yrkande om provision gällande bostadsrätten är att han anvisat köpare som tecknat köpeavtal den 13 september till begärt pris 165 000 kr.

Mäklaren Y har anfört följande.

Beträffande bostadsrätten har han medverkat i utformning av annons på grund av att mäklaren X var på semester. Vad gäller villafastigheten så har han skrivit ut köpeavtal samt varit bisittare vid möte på mäklarfirmans kontor.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Ansvar för förmedlingarna*

Mäklaren X hade i uppdrag att förmedla den aktuella bostadsrättslägenheten. Han har även upplyst att han haft i uppdrag att förmedla fastigheten. Den fastighetsmäklare som ingått ett förmedlingsuppdrag med en uppdragsgivare har det fulla ansvaret för hur uppdraget utförs, även i de delar som överläts på någon annan. Detta gäller oberoende av om den som i praktiken, helt eller delvis, sköter uppdraget själv är registrerad mäklare eller inte. Av 12 § fastighetsmäklarlagen framgår att en fastighetsmäklare i allt skall iaktta god fastighetsmäklarsed. Denna skyldighet har mäklaren inte bara då han eller hon fullgör ett enskilt förmedlingsuppdrag utan även i andra sammanhang då mäklaren uppträder i sin yrkesroll (jfr. prop. 1994/95: 14 s. 76). Detta innebär att mäklaren Y haft en skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed i de moment han utfört. Även mäklaren Y svarar således för de åtgärder han vidtagit i samband med mäklaren Xs förmedlingsuppdrag.

#### *Kravet på provision beträffande bostadsrättslägenheten*

I uppdragsavtalet beträffande bostadsrättslägenheten anges att förmedlingsprovision erläggs med 7,5 % av köpeskillingen dock lägst 15 000 kr. Vidare anges att provisionen är förfallen till betalning vid anfordran så snart bindande köpeavtal eller

därmed jämförlig överlåtelsehandling är påtecknad och utväxlad mellan samtliga parter. Enligt 6 kap. 4 § första stycket bostadsrättslagen (1991:614) skall ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.

Överlåtelseavtalet avseende bostadsrätten har inte skrivits under av säljarna. Till följd härav har någon överlåtelse inte kommit till stånd. Någon förmedling som berättigar till provision har således inte genomförts. Det har därför inte varit förenligt med god mäklarsed att översända en räkning med krav på provision till anmälarna avseende bostadsrättslägenheten. Både mäklaren X och mäklaren Y har skrivit under skrivelsen till anmälarna där räkningen på provision bifogats. De får därför båda lastas för att ha skickat ett oberättigat krav på provision beträffande bostadsrättslägenheten.

#### *Bristande opartiskhet från fastighetsmäklarnas sida*

Av 12 § fastighetsmäklarlagen framgår även att mäklaren skall tillvarata både köparens och säljarens intressen. Mäklaren har en ställning av opartisk mellanman. Det kan därför inte anses förenligt med mäklarens ställning att ta parti för en part i händelse av en tvist.

Anmälarna har skickat ett rekommenderat brev angående hävning av köpet till det mäklar företag där mäklaren X och mäklaren Y är verksamma. Mäklaren X och mäklaren Y har i anledning härav gemensamt skrivit till anmälarna att de inte ansåg att det fanns någon grund för hävning. Därigenom har de ensidigt tagit parti för säljaren. De har dessutom meddelat anmälarna att anspråk på hävning skulle riktas till säljarna för att få rättsverkan utan att bistå dem med att vidarebefordra hävningen. Mäklaren Xs och mäklaren Ys hantering av anmälarnas skrivelse om hävning kan därför inte anses ha präglats av den opartiskhet som de varit skyldiga att iaktta.

#### *Mäklaren Ys medverkan*

Mäklaren X har haft uppdraget att förmedla bostadsrätten och har även varit den ansvarige mäklaren för förmedlingen av fastigheten. Mäklaren Y har dock uppgett att han varit engagerad i uppdragen men endast i begränsad omfattning. Av utredningen framgår att anmälarna vid sina kontakter med de båda mäklarna inte tycks ha uppfattat att mäklaren X ansvarat för uppdragen. De har riktat sina skrivelser till mäklar företaget. Mäklaren X och mäklaren Y har i sin tur gemensamt undertecknat skrivelser till anmälarna.

I uppdragsavtalet beträffande anmälarnas bostadsrätt har inte angetts att någon annan mäklare än mäklaren X skulle medverka vid förmedlingen. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening har mäklaren Ys engagemang varit av den omfattningen att såväl han som mäklaren X borde ha inhämtat anmälarnas skriftliga samtycke till detta och därvid klargjort innebörden av det och vem som var den ansvarige mäklaren.

#### *Utformningen av återgångsvillkoret och iakttagande av tidsfrister*

I anledning av det återgångsvillkor som finns intaget i köpekontraktet beträffande fastigheten och de uppställda tidsfristerna får Fastighetsmäklarnämnden göra följande påpekande.

2001-08-13:1

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening är det viktigt att de villkor som mäklaren föreslår inte lämnar utrymme för oklarhet om vad som gäller. Det är också viktigt att mäklaren är tydlig och ger klara besked när han medverkar i förhandlingar mellan parterna.

Det aktuella återgångsvillkoret saknar uppgift om vem som skall agera och hur detta skall ske vid slutdatum för tidsfristen. Av utredningen i ärendet framgår att när den i återgångsvillkoret intagna tidsfristen löpt ut har anmälarna skrivit på en förlängning av tidsfristen. De har dock inte fått någon bekräftelse att säljarna har accepterat förlängningen. Vid den fortsatta förhandlingen mellan parterna synes det inte heller gjorts helt klart vad parterna varit överens om. Mäklaren X och mäklaren Y, som bägge haft ett ansvar för de åtgärder de vidtagit, har enligt Fastighetsmäklarnämndens mening således brustit i tydlighet vid utformningen av köpekontraktet. Det har inte heller vid den fortsatta förhandlingen mellan parterna gjorts helt klart vad dessa varit överens om. Nämnden anser dock att det kan stanna vid detta påpekande.

#### *Påföljd*

Som Fastighetsmäklarnämnden inledningsvis konstaterat har såväl mäklaren X som mäklaren Y ett ansvar för hur de aktuella förmedlingsuppdragen kom att utföras. Nämnden anser att de inte kan undgå att meddelas varning för det oberättigade kravet på ersättning, för sin bristande opartiskhet samt för att skriftligt samtycke saknats till mäklaren Ys medverkan.

### **2001-08-13:1**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om handel med fastigheter m.m.**

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

##### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har gjorts gällande att fastighetsmäklaren X under flera månader marknadsfört sin egen bostadsrätt på Internet och genom annonsering på det egna mäklarkontoret och ett bankkontor. Vidare görs i anmälan gällande att mäklaren X marknadsfört en bostadsrätt utan att han erhållit ett förmedlingsuppdrag. Till anmälan har bl.a. fogats utskrift från Hemnet och kopior av fotografier på tillsaluskyltar rörande mäklaren Xs egen bostadsrätt.

Mäklaren X har anfört bl.a. följande.

Han har i ca ett år haft sin bostadsrätt till salu på sin hemsida. Han har inte uppfattat att hans agerande skulle kunna strida mot förbudet att bedriva handel med fastigheter. Han tog bort all skyltning med anknytning till företaget eller hans yrke när han efter

kontakt med sin mäklarorganisation fick beskedet att han hade misstolkat fastighetsmäklarlagen.

Han fick genom e-mail från ägaren av bostadsrätten klartecken att sätta igång med försäljningen. Han upprättade ett avtal beträffande förmedlingsuppdraget som han skickade till uppdragsgivaren. Han fick inte tillbaka uppdragsavtalet. Efter några dagar fick han förfrågan från uppdragsgivaren om han kunde avbryta sitt uppdrag. Han avbröt då arbetet med att sälja bostadsrätten. Eftersom han under fem dagar var bortrest från Göteborg kunde han ta bort saluskylten på den bank han samarbetar med först när han återkom till Göteborg. Han meddelade uppdragsgivaren att han hade tagit bort skylten.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Handel med fastigheter*

I 14 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att en fastighetsmäklare inte får bedriva handel med fastigheter.

I förarbetena till den aktuella bestämmelsen (prop. 1994/95:14 s. 53 och 79) anförs bl.a. följande. Handel med egna fastigheter innebär att mäklaren inte kan motsvara spekulanternas berättigade förväntningar på att han skall uppträda i sin yrkesroll som en opartisk mellanman. När mäklaren själv intar säljarens roll finns det inga skäl att förvänta sig att han skall beakta köparens intresse i nämnvärd grad. En mäklare har givetvis rätt att själv sälja sin privatbostad. Han får dock inte göra det som ett led i sin mäklarverksamhet.

Fastighetsmäklarnämnden finner av mäklaren Xs egna uppgifter att han marknadsfört egen bostadsrätt som ett led i sin mäklarverksamhet. Mäklaren X har därigenom åsidosatt förbudet mot fastighetshandel.

#### *Förmedlingsuppdraget*

Fastighetsmäklarnämnden saknar anledning att ifrågasätta mäklaren Xs uppgift om att han hade ett förmedlingsuppdrag. Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett sådant avtal upprättas skriftligen. Med skriftlighetskravet uppnås bl.a. att uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren klargör att ett avtal verkligen träffats, vem som är ansvarig mäklare och uppdragets närmare innehåll.

Av mäklaren Xs egna uppgifter framgår att han påbörjade marknadsföringen av bostadsrätten innan ett skriftligt uppdragsavtal förelåg. Han har således även i detta avseende brutit mot en bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

#### *Påföljd*

Mäklaren X har brutit mot två bestämmelser i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han meddelas varning. Var förseelse för sig motiverar varning.

2001-08-13:2

## **2001-08-13:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares ansvar vid utförande av skogsinventering**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X har utfört en skogsinventering. Fastighetsägaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden anfört att mäklaren X gjort en felaktig inventering.

Mäklaren X har anfört bl.a. följande.

Tidigt våren 2000 blev han kontaktad av fastighetsägaren och han tittade på fastigheterna och skogsbeståndet. Efter påskhelgen blev han kontaktad igen av fastighetsägaren som önskade få en skogsinventering utförd. Han har både en utbildning och en yrkeserfarenhet i skogsfrågor. Därför åtog han sig att göra en inventering och i vanlig ordning kontrollerade han om det fanns någon aktuell skogsbruksplan upprättad för området. Då så icke var fallet gjorde han själv inventeringen på marken. I samband med inventeringen kunde han konstatera att rågångsmarkeringen var synnerligen bristfällig och svåridentifierbar på de långsmala skiftena. Detta fick till följd att han hamnade på grannfastigheten.

När han hade utfört inventeringen fick han uppdraget att förmedla en försäljningen av fastigheten. Inventeringen låg sedan till grund för anbudshandlingarna. Köparna upptäckte att inventeringen var felaktig. Genom ett tilläggsavtal kom parterna överens om att reducera köpeskillingen med 280 000 kr till 700 000 kr.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren har således en skyldighet att iaktta god mäklarsed inte bara vid fullgörandet av enskilda förmedlingsuppdrag utan även i andra sammanhang där en mäklare åtar sig uppdrag som har samband med en fastighetsaffär.

Skogsinventeringen var av stor betydelse vid försäljningen av fastigheterna varför det måste ställas krav på stor noggrannhet vid utförandet av en sådan inventering. De uppgifter som mäklaren X lämnat om förhållandena med fastighetsgränserna borde ha föranlett honom att med fastighetsägaren eller på annat sätt kontrollera gränsdragningen. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklaren Xs underlåtenhet att kontrollera gränsdragningen medfört att han brutit mot god fastighetsmäklarsed. Nämnden finner att det föreligger skäl att meddela mäklaren X varning.



**2001-08-13:3****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om eventuell yrkesmässig förmedling av fastigheter****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB har i en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden påtalat att flera olika företag, däribland företaget A, tycks ägna sig åt fastighetsförmedling trots att det vid företaget inte finns någon person som är registrerad som fastighetsmäklare.

Fråga har därmed uppkommit om det finns anledning att anta att företrädare för företaget A förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

X har som företrädare för företaget uppgett följande. Företaget hänvisar intresserade spekulanter till företrädesvis olika spanska mäklarföretag belägna i Spanien. Företagen tar hand om visningar, upprättar kalkyler, hanterar kontrakt, transaktioner och registreringar. Alla bilder på fastigheter är hämtade från de olika företagens hemsidor. På förekommen anledning anger man numera på företaget As första hemsida att man inte är svenska fastighetsmäklare.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

I 5 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § i lagen fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, bostadsrätter m.m. I förarbetena till lagen anges att uttrycket förmedla fastigheter tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse av fastigheten (prop. 1994/95:14 s. 63 med hänvisning till prop. 1983/84:16 s. 27).

Enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) skall Fastighetsmäklarnämnden anmäla till allmän åklagare om nämnden har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

Genom Xs uppgifter har Fastighetsmäklarnämnden att utgå från att hennes arbete i huvudsak går ut på att upplysa intresserade personer om att vissa utomlands belägna mäklarföretag har olika objekt att förmedla i Spanien. Det kan visserligen hävdas att hon därigenom anvisar spekulanter till det förmedlande företaget men det är inte detsamma som att sammanföra spekulanter direkt med säljaren av ett objekt som är till salu. Fastighetsmäklarnämnden finner därför inte anledning att anta att

2001-08-13:4

X yrkesmässigt förmedlar fastigheter i fastighetsmäklarlagens mening. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

## **2001-08-13:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om god fastighetsmäklarsed**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X förmedlade i september 2000 en fastighet i Östersund. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren kritiserat mäklaren X. Säljaren har bl.a. anfört att mäklaren X på eget bevåg tillät köparen att ställa in bohag i huset trots att affären först senare samma dag skulle avslutas i banken. Anmälaren har även anfört att hon som villkor för en försäljning ville ha en mindre ersättningsbostad men att det inte hörsammades av mäklaren X.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och bl.a. uppgett att hon försökte vara smidig mot köparen genom att medge tillträdet och att säljaren inte krävde en ersättningsbostad för att vilja sälja fastigheten.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

I ärendet står uppgift mot uppgift. Det som kommit fram ger inte tillräckliga belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarnämnden vill dock framhålla att en överenskommelse om tillträdestidpunkt är av stor betydelse och att en mäklare inte har rätt att fatta egna beslut i en sådan fråga. Med detta påpekande kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

**2001-08-13:5****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om eventuell yrkesmässig fastighetsförmedling****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendena från vidare handläggning.

**Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden (Dnr ---) har en anmälare hänvisat till uppgifter i en tidningsartikel som enligt denne tyder på att X vid mäklarföretaget A förmedlar fastigheter utan att vara registrerad som fastighetsmäklare. I ytterligare en anmälan mot X (Dnr ---) har en annan anmälare hävdade att X upprättat ett köpekontrakt vid försäljningen av en lägenhet som ägdes av en till X närstående person

Fastighetsmäklarnämnden har med anledning av dessa uppgifter granskat mäklarföretaget As annonsering på Internet. I juni 2001 annonserades ett par fastigheter där det bl.a. stod att intresserade kunde "boka tid med mäklaren för visning". Som kontaktpersoner angavs mäklaren Y och X.

X har på fråga från Fastighetsmäklarnämnden lämnat följande uppgifter. Han bedriver inte längre någon mäklarverksamhet. Under hösten 2000 överlät han sin verksamhet till fastighetsmäklaren Y. Han arbetar numera som konsult med värderingar åt bland annat banker men även åt mäklarföretaget A. Han delar lokal med mäklarföretaget A. I den aktuella tidningsartikeln har skribenten missuppfattat honom. Han har inte haft något säljuppdrag.

X har varit registrerad som fastighetsmäklare från juli 1987 till oktober 2000.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Med anledning av inhämtade uppgifter har fråga uppkommit om det finns anledning att anta att X förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i fastighetsmäklarlagen.

I 5 § föreskrivs att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § i lagen fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, bostadsrätter m.m. I förarbetena till lagen anges att uttrycket förmedla fastigheter tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse av fastigheten (prop. 1994/95:14 s. 63 med hänvisning till prop. 1983/84:16 s. 27).

Enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) skall Fastighetsmäklarnämnden anmäla till allmän åklagare om nämnden har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

2001-08-13:6

Mot bakgrund av vad som kommit fram i ärendena finner Fastighetsmäklarnämnden inte anledning att anta att X yrkesmässigt förmedlar fastigheter. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

## **2001-08-13:6**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av kontraktsvillkor, utbetalning av deponerade medel m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X åtog sig i maj 2000 att förmedla försäljning av en fastighet. Säljare och köpare undertecknade i juli ett av mäklaren X upprättat köpekontrakt. I köpekontraktet angavs att handpenningen skulle deponeras på mäklarens klientmedelskonto och ett depositionsavtal upprättades. På tillträdesdagen var fastigheten inte avstädad varför säljaren gick med på att 25 000 kr sattes in på mäklaren Xs klientmedelskonto. Säljare och köpare upprättade och undertecknade ett tillägg till köpekontraktet. Där angavs att beloppet skulle tillfalla köparna om inte säljaren vid en viss angiven tidpunkt hade städat ut ladugården.

Köparna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X för att han enbart på begäran av säljaren betalade ut det belopp som deponerats i anledning av den bristande städningen. Mäklaren X har sammanfattningsvis uppgett följande.

På tillträdesdagen skrevs ett tillägg till kontraktet angående ladugården för att affären skulle kunna slutföras. Den 6 november ringde han upp köparen. Köparen upplyste om att det fanns gamla trädgårdsmöbler och annat skräp kvar på fastigheten och att det i ladugården och i ett annat uthus fanns gödsel kvar men att deras barn skulle ösa ut gödseln. Köparen uppgav att han inte ville bli osams med säljaren. Mäklaren X uppfattade det som att det var klart i ladugården men att det fortfarande fanns en del saker kvar på tomten. Han ringde till säljaren och berättade vad köparen hade sagt. Säljaren uppgav att han betalat säljarnas barn för att de skulle hjälpa till med att frakta bort gödseln och att han gjort upp med köparna om vad som skulle lämnas kvar i ladugården. Den 8 november ringde säljaren och bekräftade att allt var klart och att han hade kört bort trädgårdsmöblerna och även annat i trädgården. Mäklaren X fick uppfattningen att det var klart i ladugården. När säljaren krävde att han skulle betala ut de kvarstående pengarna förutsatte han att köpare och säljare var överens om det.

Vad gäller handpenningen var alla frågor lösta då handpenningen utbetalades.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Städningen*

Köparnas kritik mot mäklaren X för att han betalade ut resterande köpeskilling enbart på säljarens begäran tycks ha ett visst fog för sig.

Visserligen tog mäklaren X kontakt med köparna dagarna innan han betalade ut beloppet men han frågade inte om de hade något att invända mot att säljaren fick beloppet utbetalt till sig. Mäklaren X har uppgett att han förutsatte att parterna var överens eftersom han hade fått uppfattningen "att det var klart i ladugården". För att det skall vara meningsfullt för en köpare att avtala om kvarhållande av en del av köpeskillingen för att få säljaren att uppfylla vad som åligger denne enligt avtalet krävs det naturligtvis att mäklaren först inhämtar ett klart besked från köparen innan han betalar ut pengarna till säljaren. Mäklaren X kan inte undgå kritik för sin underlåtenhet på denna punkt.

### *Handpenningen*

Enligt 12 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren om inte annat har överenskommit i särskild ordning.

Det kan ligga både i säljarens och köparens intresse att handpenningen inestår hos mäklaren till dess att det finns ett bindande köp. Detta är vanligt t.ex. vid villkorade köp då köparen har rätt att häva köpet om vissa i förväg bestämda omständigheter inträffar (prop. 1994/95:14 s. 55).

I köpekontraktet görs en hänvisning till ett depositionsavtal mellan parterna som föreskriver att handpenningen skall deponeras på mäklarens klientmedelskonto och redovisas till säljaren på tillträdesdagen. I avtalet anges inte av vilken anledning beloppet skulle deponeras. Mot bakgrund av vad mäklaren X uppgett och då köpekontraktet som förutsättning för köpet anger att köparen beviljas nya lån liksom att en besiktning görs senast en viss angiven dag samt det faktum att det förelåg rätt för kommunen att förköpa fastigheten, utgår Fastighetsmäklarnämnden från att dessa faktorer utgjorde anledningen till att låta deponera handpenningen för det fall köpet skulle komma att återgå.

Mäklaren X betalade ut handpenningen före tillträdesdagen, vilket i och för sig stred mot avtalet. Förutsättningarna för bindande köp var dock enligt mäklaren X uppfyllda då utbetalningen gjordes. Fastighetsmäklarnämnden får emellertid påpeka att det skall framgå av depositionsavtalet på vilken grund handpenningen har deponerats och vilka förutsättningar som skall vara uppfyllda för att den skall betalas ut till säljaren.

### *Köpekontraktet*

Fastighetsmäklarnämnden vill även erinra om följande beträffande det köpekontrakt som mäklaren X använt i samband med förmedlingen.

I köpekontraktet § 2 anges att köparen kontant på tillträdesdagen skall erlägga ett visst belopp kontant. I § 2b anges att två närmare angivna lån skall lösas av säljaren på tillträdesdagen. I § 3 anges att köparen har rätt att häva köpet om köparen inte före ett visst datum "beviljas ansökta övertag av lån jämte nya lån som anges i § 2". Vad som anges i § 3 överensstämmer inte med vad som överenskommit om betalningen.

2001-08-13:7

Fastighetsmäklarnämnden finner anledning att påpeka att det är viktigt att mäklaren anpassar köpekontraktet till den aktuella situationen. Mäklaren har ett ansvar för att kontraktet ges ett entydigt innehåll som på ett korrekt och begripligt sätt reglerar förhållandet mellan parterna och avspeglar vad som överenskommits.

#### *Uppdragsavtalet*

I det uppdragsavtal som upprättats mellan säljaren och mäklaren X har angetts att så länge fastighetsmäklaren har ensamrätt upphör uppdraget efter uppsägning av uppdragsgivaren endast om fastighetsmäklaren skriftligen godtar uppsägningen. Fastighetsmäklarnämnden får därför påpeka att båda parter ensidigt kan säga upp ett uppdragsavtal. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Nämnden anser att klausulen kunnat ge uppdragsgivaren uppfattningen att det inte gick att frånträda avtalet under ensamrättstiden.

Med de påpekanden som gjorts kan ärendet avskrivas från vidare handläggning.

**2001-08-13:7**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ev. yrkesmässig fastighetsförmedling**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har anmälaren hänvisat till uppgifter på mäklarföretaget As hemsida på Internet. Uppgifterna skulle enligt anmälaren kunna uppfattas som att X är verksam vid företaget som fastighetsmäklare och inte som mäklarassistent.

X har varit registrerad som fastighetsmäklare från december 1987 till juli 1999.

X har på fråga från Fastighetsmäklarnämnden lämnat bl.a. följande uppgifter. Han är anställd som fastighetsmäklarassistent vid mäklarföretaget A. Han är väl förtrogen med vilka uppgifter som får utföras av en mäklarassistent. Av den i anmälan åberopade utskriften från bolagets hemsida framgår att han som en av tre representerar bolaget. Att publicera bild på ett företags samtliga anställda oavsett om de är mäklare, mäklarassistenter, receptionister eller kontorsbiträden är ett i branschen vedertaget sätt att marknadsföra ett mäklarföretag. Han har aldrig som mäklarassistent ägnat sig åt sådana uppgifter som är förbehållna en registrerad fastighetsmäklare.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

I 5 § föreskrivs att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § i lagen fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, bostadsrätter m.m. I förarbetena till

lagen anges att uttrycket förmedla fastigheter tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse av fastigheten, (prop. 1994/95:14 s. 63 med hänvisning till prop. 1983/84:16 s. 27).

Enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) skall Fastighetsmäklarnämnden anmäla till allmän åklagare om nämnden har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

Fråga har uppkommit om det finns anledning att anta att X förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklarnämnden har i samband med utredningen inte funnit att X anges som kontaktperson i beskrivningarna för de objekt som saluförs på mäklar företaget As hemsida på Internet. Mot bakgrund härav och de uppgifter som X lämnat finner nämnden inte anledning att anta att han yrkesmässigt förmedlar fastigheter. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

## **2001-09-12:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet i ekonomiskt hänseende**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Den 26 mars 1997 blev mäklaren X varnad av Fastighetsmäklarnämnden (dnr --- och ---). Nämnden hade riktat kritik mot mäklaren X bl.a. för att uppgifter om servitut saknats i en objektsbeskrivning och i köpekontraktet för en fastighet. Nämnden uttalade också allvarlig kritik mot att mäklaren X hade upprättat ett oklart deponeeringsavtal gällande en fastighetsöverlåtelse där parterna hade uppmärksammat fel i fastigheten i samband med tillträdet. Under utredningen av dessa två förmedlingsuppdrag inhämtade nämnden uppgifter om att mäklaren X hade restförda skulder hos kronofogdemyndigheten i allmänna mål med 648 000 kr.

Mäklaren X uppgav för Fastighetsmäklarnämnden att han försökte reglera skulden. Vid tidpunkten för nämndens beslut kvarstod dock cirka 55 000 kr av beloppet. Nämnden ansåg att det fanns anledning att ifrågasätta mäklaren Xs lämplighet som fastighetsmäklare och uttalade att man hade för avsikt att följa utvecklingen av hans restförda skulder samt att frågan om hans lämplighet som fastighetsmäklare med hänsyn till ekonomisk redbarhet kunde komma att tas upp på nytt.

En kontroll gjordes under hösten 1998 med kronofogdemyndigheten i Täby. Det framkom då att mäklaren X i början av november 1998 hade reglerat sina skatteskulder och att dessa hade uppgått till cirka 625 000 kr.

2001-09-12:1

Fastighetsmäklarnämnden beslutade då att skriva av två tillsynsärenden som hade initierats av nämnden med anledning av den efterlevnadskontroll som nämnden hade att göra (dnr --- och ---, avskrivningsbeslut 12 november 1998).

Mot den givna bakgrunden inhämtade Fastighetsmäklarnämnden i början av 2001 uppgift om mäklaren Xs skuldsättning. Det visade sig då att mäklaren X den 8 januari 2001 hade restförda skulder i allmänna mål (skattekontot) med 1 536 510 kr.

Mäklaren X gavs möjlighet att senast viss dag yttra sig över belastningsuppgiften och det faktum att han inte i tid erlagt årsavgifter. Då han inte avhörde i ärendet kontaktade Fastighetsmäklarnämnden honom. Mäklaren X uppgav att han hade fått föreläggandet men inte tagit del av innehållet men att han skulle komma in med svaromål. Vid förnyad kontroll den 5 februari var skulden på skattekontot 1 540 876 kr. Försök att delge mäklaren X utmätningsbeslut avseende en av honom ägd fritidsfastighet pågick.

Den 13 februari lämnade mäklaren X in ett kvitto till Fastighetsmäklarnämnden. Kvittot var utställt av kronofogdemyndigheten och avsåg av mäklaren X erlagt belopp om 1 541 887 kronor. Information om inbetalningen lämnades vid nämndens sammanträde nästföljande dag den 14 februari.

Den 17 april uppgav Kronofogdemyndigheten i Täby att mäklaren Xs skuld på skattekontot uppgick till 1 189 445 kr. Beloppet avsåg obetald skatt. Mäklaren X förelades att yttra sig däröver senast den 4 maj. Då han inte avhörts kontaktades han av Fastighetsmäklarnämnden. Mäklaren X uppgav att han senast den 21 maj hade för avsikt att inkomma med yttrande i saken men något yttrande inkom inte. Vid kontroll den 28 maj uppgick skulden till ca 1 191 876 kr. Vid förnyad kontroll den 25 juni var skulden på skattekontot, efter det att en inbetalning gjorts direkt till skattemyndigheten, 1 158 051 kr. Enligt uppgift fanns även en skuld på 8 498 kr till företaget A. Den 3 september uppgick kraven till 1 072 014 kr. Nämnden informerade då mäklaren X om att man hade för avsikt att behandla det aktuella tillsynsärendet den 12 september och därvid fatta beslut i ärendet.

Den 7 september sände mäklaren X in en kvittokopia som visade att han betalat in 1 072 366 kronor till kronofogdemyndigheten och att betalningen avsåg skattekontot. Den 11 september uppgav mäklaren X att en av hans medarbetare varit sjuk och att arbetsbördan blivit betungande då han hade fått överta dennes uppdrag.

#### *Registreringsavgifter*

Mäklaren X har varit registrerad som fastighetsmäklare sedan november 1984, med uppehåll under tiden 23 juli -24 augusti 1998 då hans registrering varit återkallad på grund av att han inte hade betalat årsavgift till Fastighetsmäklarnämnden trots påminnelse. Även årsavgiften för 1999 betalade mäklaren X först efter påminnelse därom.

#### *Särskild granskning av förmedlingsuppdrag*

Fastighetsmäklarnämnden beslutade den 14 februari att granska ett urval av de förmedlingsuppdrag som mäklaren X avslutat under perioden



1 maj - 1 december 2000. Nämnden har därefter begärt in och granskat fem förmedlingsuppdrag. De granskade dokumenten föranleder inga påpekanden eller anmärkningar från nämndens sida.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Enligt 6 § första stycket 5 krävs för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad, att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66-67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta 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 både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Mot bakgrund av den varning som mäklaren X tidigare meddelats och där Fastighetsmäklarnämnden i sitt beslut särskilt uppmärksammade honom på kravet på ekonomisk redbarhet och det faktum att han vid två tillfällen inte erlagt årsavgift samt och att han under en längre tid varit restförd för skatteskulder med högst avsevärda belopp, anser Fastighetsmäklarnämnden att det finns skäl att betvivla mäklaren Xs redbarhet i ekonomiskt avseende.

Mäklaren X har varit restförd för betydande skattebelopp och vid flera tillfällen har han reglerat kraven först i mycket nära anslutning till att Fastighetsmäklarnämnden haft för avsikt att fatta beslut i redbarhetsfrågan. Mäklaren X har dessutom vid två tillfällen inte betalat årsavgiften i rätt tid. Hans bristande kommunikation gentemot nämnden har dessutom medfört längre handläggningstid än vad som normalt sett är nödvändigt i ett tillsynsärende. Mycket talar således för att mäklaren Xs agerande varit sådant att hans registrering bör återkallas.

Det är av stor vikt att en fastighetsmäklare, som har en ansvarfull förtroendeställning i förhållande till uppdragsgivare och motparter, är skötsam avseende ekonomiska angelägenheter och att det inte finns anledning att ifrågasätta hans integritet. Vid den redbarhetsprövning som Fastighetsmäklarnämnden har att göra måste det emellertid tas i beaktande att mäklaren X varit verksam som fastighetsmäklare i mer än 15 år och att den varning han tidigare ådragit sig, avser händelser som nu ligger mellan sex och åtta år tillbaka i tiden. Den genomförda granskningen av förmedlingsuppdrag visar dessutom inte annat än att dessa tycks ha skötts på ett tillfredsställande sätt i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

Vid en samlad bedömning finner Fastighetsmäklarnämnden därför - om än med tvekan - att det får anses tillräckligt att nu meddela mäklaren X varning. Det måste samtidigt framhållas att om det visar sig att mäklaren X, trots den meddelade

2001-09-12:2

varningen, ånyo missköter sig i ekonomiskt hänseende kan någon annan påföljd än återkallelse av mäklaren Xs registrering som fastighetsmäklare knappast komma ifråga.

En ledamot är skiljaktig och anför följande

Mäklaren X varnades 1997 dels för sitt agerande vid två fastighetsförsäljningar, dels för restförda skulder hos kronofogdemyndigheten. Mäklaren X har därefter vid flera tillfällen haft betydande skatteskulder, som sedermera reglerats. I april 2001 uppkom återigen en omfattande skatteskuld, vilken betalades av mäklaren X först dagen före Fastighetsmäklarnämndens beslut i det nu aktuella ärendet. Dessutom har mäklaren X vid två tillfällen underlåtit att betala årsavgiften till nämnden. Mäklaren X har under lång tid och på ett närmast nonchalant sätt misskött sina ekonomiska åtaganden. Några förmildrande omständigheter synes inte finnas till denna återkommande misskötsel. Mäklaren X uppfyller därför inte fastighetsmäklarlagens krav på redbarhet. Förseelserna är allvarliga och återkommande. Jag delar inte beslutet av nämndens majoritet att det är tillräckligt att meddela varning utan anser att mäklaren Xs registrering borde återkallas.

## **2001-09-12:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om god fastighetsmäklarsed**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har två fastighetsköpare kritiserat fastighetsmäklaren X. Anmälarna har gjort gällande att mäklaren X inte gav dem tillräcklig information om de formkrav som gäller för fastighetsköp. Mäklaren X har tillbakavisat kritiken.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden vill betona att det är viktigt att mäklaren uppmärksammar parterna på att en överlåtelse av en fastighet blir juridiskt bindande först då både köpare och säljare undertecknat avtalet. Vad som kommit fram ger dock inte belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning

**2001-09-12:3****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av ersättningsvillkoret i uppdragsavtalet****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

Mäklaren X fick den 29 augusti 2000 i uppdrag att förmedla en fastighet.

Säljaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X för att han framställt krav på provision och bl.a. anfört att uppdraget sagts upp muntligt den 15 september 2001.

Säljaren har även gjort en anmälan till en privat nämnd, Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN), som bl.a. avgör klagomål mot fastighetsmäklare. Mäklaren X är verksam inom mäklarföretaget A som är en av de sammanslutningar vars mäklare har förbundit sig att följa att FRN:s beslut. FRN beslutade den 30 maj 2001 att säljaren skulle betala 19 000 kr till mäklaren X. Säljaren har accepterat FRN:s bedömning och mäklaren X har erhållit beloppet.

Mäklaren X har sammanfattningsvis anfört följande.

Säljaren har inte sagt upp förmedlingsuppdraget. Den 22 november ringde han säljaren efter att ha talat med en spekulant och meddelade att han bestämt med spekulanten att de skulle träffas vid fastigheten den 26 november. Han sade till säljaren att han bedömde att spekulanten var så intresserad att han trodde att de kunde göra affär med honom. Allt gick bra och kontrakt skrevs. Den 27 november blev han uppsökt av säljaren som ville att provisionen skulle reduceras från 20 000 kr till 10 000 kr. Han gick med på att ge honom 1000 kr i rabatt.

Han tillämnar en vanlig taxa på fem procent och en minimiavgift på 20 000 kr. Formuleringen av ersättningsvillkoret är utformad i avsikt att uppdragsgivaren skall förstå att den lägsta kostnaden vid förmedling är 20 000 kr och att det med största sannolikhet blir den som blir den slutliga. Detta har han och säljaren gått igenom när avtalet ingicks.

**Bedömning**

Av uppdragsavtalet framgår att mäklaren X haft i uppdrag att utan ensamrätt förmedla en fastighet på uppdrag av säljaren. Säljaren har anfört att han sagt upp uppdraget muntligt den 15 september. Mot mäklaren Xs bestridande finns inga belegg för att säljaren sagt upp uppdragsavtalet. Det finns därför inte anledning att anta annat än att mäklaren X anvisat den spekulant som köpte fastigheten. Till följd härav utgår Fastighetsmäklarnämnden från att mäklaren X varit berättigad till provision.

2001-09-12:4

I uppdragsavtalet anges bl.a. följande vad avser provisionen.

Förmedlingsprovision erlägges av uppdragsgivaren med 5 % (med ett försäljningspris på 280 000 kr blir provisionen 20 000 kr. Dvs miniprovisionen)

Fem procents provision på en köpeskilling av 280 000 kr utgör 14 000 kr. Formuleringen skulle därför kunna missuppfattas och skapa oklarhet i frågan om provisionens storlek. Nämnden finner därför anledning att påpeka att en fastighetsmäklare bör utforma uppdragsavtalet så tydligt att det klart framgår vad som gäller beträffande provision. Detta är inte minst väsentligt när fråga om minimiprovision aktualiseras.

Med det påpekande som gjorts kan ärendet avskrivas från vidare handläggning.

## **2001-09-12:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om brister i objektsbeskrivning, kvittens av handpenning m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

##### *Ärende 1*

En spekulant på en bostadsrätt har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden framfört klagomål mot mäklaren X för det sätt på vilket han hanterat budgivning och för bristande information. Mäklaren X som på begäran av nämnden har lämnat in klientakten för granskning, har tillbakavisat kritiken.

##### *Ärende 2*

Fastighetsmäklarnämnden har i ett beslut i november 1999 (dnr ---) meddelat mäklaren X varning för det sätt på vilket han skött en förmedling. Med anledning härav beslutade nämnden att låta granska fem klientakter gällande förmedlingsuppdrag som mäklaren X åtagit sig under perioden 1 april t.o.m. 1 oktober 2000. Vid granskningen har följande framkommit.

##### *Förmedling av en obebyggd tomt*

I den objektsbeskrivning som mäklaren X företett saknas det uppgift om att det fanns en inteckning om 77 000 kr och att det fanns en belastning i form av ett s.k. kraftledningsservitut. Det framgår av handlingarna att köparen satt sin signatur på ett utdrag med information beträffande fastigheten från lantmäteriet. Informationen har lagts som en bilaga till köpekontraktet. Köparen har, några dagar efter det att parterna undertecknat köpekontraktet och i samband med avräkningen, kvitterat mottagandet av det aktuella pantbrevet.

Mäklaren X har uppgett följande. Efter visning av tomten fick köparen en objektsbeskrivning. Vissa uppgifter från lantmäteriet kom inte automatiskt med i objektsbeskrivningen vid uppkoppling mot Lantmäteriet, vilket sker idag. Han gav köparen en beskrivning som kan uppfattas som att den bestod av två delar. Lantmäteribeskrivningen har bilagts köpekontraktet. Köparen satte ut sina signaturer på kontraktsdelen och på lantmäteriuutdraget. Han läser alltid kontrakten högt för köpare och kommenterar och förtydligar där så behövs. Servitutet och kraftledningen berördes.

#### *Förmedling av en bostadsrätt i bostadsrättsföreningen Gurkan*

##### **Handpenningen**

Det finns ett depositionsavtal mellan parterna dagtecknat 28 mars 2000. I avtalet kvitterar mäklaren X handpenningen för parternas räkning. Enligt bankavi förde köparens bank över handpenningen först den 30 mars till mäklaren Xs klientmedelskonto.

Mäklaren X har närmare uppgett följande. Han använder ett dataprogram för mäklare som heter Capitex. Om man inte aktivt "klickar i en viss ruta" anges det i handlingarna att man kvitterat handpenningen. Han tog dock inte mot handpenningen på kontraktsdagen den 28 mars.

##### **Köpekontraktet**

I § 8 anges att "Säljaren garanterar att bostadsrätten på tillträdesdagen inte är pantsatt för andra lån än de som köparen enligt 1 § skall överta betalningsansvaret för. I 1 § paragrafen finns dock inga lån nämnda.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### ***Ärende 1***

Nämnden har inte funnit anledning till någon särskild åtgärd i anledning av anmälares klagomål eller granskningen av klientakten.

Fastighetsmäklarnämnden får dock påpeka att i överlåtelseavtalet har standardformuleringar använts som inte varit anpassade till det verkliga förhållandet. I § 8 anges att "Säljaren garanterar att bostadsrätten på tillträdesdagen inte är pantsatt för andra lån än de som köparen enligt 1 § skall överta betalningsansvaret för. I 1 § paragrafen finns dock inga lån nämnda. Enligt nämnden kan det framstå som förvillande att skriva in ett sådant villkor när det inte har någon funktion.

#### ***Ärende 2***

##### *Förmedling av en obebyggd tomt*

I 17 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren skall kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar som belastar den. Enligt 18 § samma lag skall, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning över fastigheten före köpet. Beskrivningen skall innehålla uppgifter bl.a. i de avseenden som angetts i 17 §.

2001-10-03:1

Den s.k. objektsbeskrivningen av fastigheten skall alltså innehålla vissa i lagen specificerade uppgifter som skall sammanställas i en beskrivning. Det är således inte tillräckligt om alla relevanta uppgifter visserligen funnits tillgängliga för köparen men att det krävts att denne tagit del av flera olika handlingar för att erhålla erforderlig information. Mäklaren X har således åsidosatt en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen, vilket motiverar en varning.

*Förmedling av en bostadsrätt i bostadsrättsföreningen Gurkan*  
Handpenningen

Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att det är mäklarens ansvar att upprättade dokument återspeglar det som skett och vad som verkligen avtalats. Att kvittera ett belopp som man inte tagit emot strider mot god fastighetsmäklarsed.

**Köpekontraktet**

Det använda överlåtelseavtalet innehåller standardformuleringar som inte varit anpassade till det verkliga förhållandet. Som ovan påpekats kan det enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning framstå som förvillande att skriva in ett sådant villkor när det inte har någon funktion.

**Övrigt**

Vad som i övrigt framkommit föranleder ingen åtgärd.

**Påföljd**

Granskningen visar att mäklaren X vid förmedling av en obebyggd tomt tillhandahållit en objektsbeskrivning där vissa obligatoriska uppgifter saknats. Därigenom har han åsidosatt bestämmelserna i 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning. Att det kan hållas för troligt att mäklaren X förmedlat uppgifterna till köparen på annat sätt föranleder ingen annan bedömning.

**2001-10-03:1**

**Saken: Återkallelse av registrering som fastighetsmäklare**

**Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden återkallar mäklaren Xs registrering som fastighetsmäklare. Beslutet gäller omedelbart.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden återkallade den 11 april 2001 mäklaren Xs registrering som fastighetsmäklare. Nämndens beslut inhiherades av kammarrätten den 5 juli. Länsrätten har den 14 september upphävt nämndens beslut om återkallelse och i stället meddelat mäklaren X varning. Försäkringsbolaget A meddelade genom Fastighetsmäklarförbundet den 15 juni att mäklaren X inte längre omfattades av deras ansvarsförsäkring.

Fastighetsmäklarnämnden har den 18 september 2001 skickat ett föreläggande till mäklaren X att senast den 24 september ge in bevis om att hon har en ansvarsförsäkring som uppfyller de krav som ställs i 6 § första stycket 2 fastighetsmäklarlagen (1995:400) jämförd med 11 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028). Av föreläggandet framgår att mäklaren Xs registrering som fastighetsmäklare skulle komma att återkallas om beviset inte kom in i rätt tid. Enligt tjänsteanteckning informerades mäklaren X samma dag om föreläggandet per telefon. Något bevis om att hon har en ansvarsförsäkring har inte inkommit till nämnden. Hennes registrering skall därför, enligt 8 § fastighetsmäklarlagen, återkallas.

Det bör påpekas att något utrymme för att avvakta delgivning innan registreringen återkallas inte finns. En mäklare kan inte, genom att vara oanträffbar, undgå att få sin registrering återkallad om hon inte längre uppfyller kraven för att vara registrerad.

Det föreläggande som sänds ut till mäklaren får närmast ses som en serviceåtgärd; en påminnelse om den påföljd som kommer att drabba mäklaren om hon inte ser till att uppfylla kraven för registrering.

## **2001-10-03:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om annonsering trots att förmedlingsavtalet upphört m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Mäklaren X vid mäklarföretaget A fick i januari 2000 i uppdrag att förmedla en fastighet. Enligt avtalet godkände säljaren att uppdragsavtalet kunde överlåtas till annan fastighetsmäklare vid mäklarföretaget B med identiska villkor.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har uppdragsgivaren uppgett att fastigheten tillsaluhållits på Internet i februari månad 2001, trots att hon sagt upp avtalet i maj 2000.

Av handlingarna i ärendet framgår det att uppdragsgivaren i maj 2000 sade upp förmedlingsavtalet och att fastighetsmäklaren Y vid mäklarföretaget B i en skrivelse till uppdragsgivaren bekräftade hennes uppsägning och att avtalet därmed upphörde att gälla den 10 juni 2000.

Mäklaren X har uppgett följande.

När anmälaren önskade säga upp uppdragsavtalet uppmanade han henne att göra det skriftligt till mäklarföretaget B. Han meddelade omedelbart mäklarföretaget B om den förestående uppsägningen. Den 19 maj skickade mäklaren Y en bekräftelse att avtalet upphörde att gälla den 10 juni 2000. I samband härmed tog han bort all annonsering av objektet från Internet. Detsamma gjorde enligt uppgift även

2001-10-03:2

mäklarföretaget B. Han blev oerhört förvånad när anmälaren uppgav för honom att objektet var annonserat i februari 2001. En möjlig förklaring till det inträffade kan vara att objektet automatiskt kom ut på Internet i samband med en återställning av mäklarföretaget Bs databas från en s.k. backup efter problem med hårddisken.

Mäklaren X har gett in kopior av veckorapportlistor från Hemnet.

Mäklaren Y har uppgett följande.

I samband med att han bekräftade uppsägningen så avregistrerade han objektet på Internet. Det var på anmälares begäran som han skriftligen bekräftade att uppdraget upphört. Han noterade att fastigheten inte längre var tillgänglig vid kundförfrågningar. Eftersom han inte har fått någon förfrågan har han inte upptäckt att annonsen fanns på Internet. Den enda förklaring han har är att annonsen av misstag blev återinlagt på Internet då företaget gjorde en återladdning efter en hårddisk som hade gått sönder.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Uppdragsavtalet*

Enligt fastighetsmäklarlagen 11 § får ett uppdragsavtal med en konsument förenas med ensamrätt, men tiden för ensamrätten får bestämmas till högst tre månader åt gången.

I det uppdragsavtal som mäklaren X ingått tycks begreppet ensamrätt avse något annat än vad fastighetsmäklarlagen ger uttryck för. I avtalet står det under punkten D "Vi kräver ensamrätt på av oss anvisad köpare".

Fastighetsmäklarnämnden finner särskild anledning att påpeka att nämnden i ett beslut från september månad 2000 kritiserat en fastighetsmäklare för en sådan formulering (se nämndens årsbok 2000 sid. 76). Nämnden ansåg att formuleringen skapade oklarhet om huruvida det förelåg ett ensamrättsavtal. Villkoret ansågs vilseledande beträffande uppdragets innebörd.

Fastighetsmäklarnämnden finner även anledning att framhålla följande.

I det aktuella förmedlingsavtalet återfinns under punkten E bl.a. texten "Säljaren måste GARANTERA [mäklarföretaget B] att fastigheten är till salu vid visningar enligt överenskommelse".

I ett beslut den 24 januari 2001 (dnr ---) uttalade Fastighetsmäklarnämnden följande om ett likalydande villkor.

Det måste också framhållas att punkten E. i avtalet, som innebär att säljaren måste garantera att fastigheten är till salu vid visningarna, medfört att säljaren kunnat få uppfattningen att hon var tvungen att fullfölja en försäljning. Att använda sig av en sådan formulering måste bedömas som otillbörligt då det faktiskt kan uppfattas som en påtryckning mot uppdragsgivaren eftersom det kan tolkas som en utfästelse att försälja egendomen.

Fastighetsmäklarnämnden är av den uppfattningen att mäklaren X genom att ingå ett förmedlingsavtal, med ett innehåll av det slag som ovan redogjorts för (punkterna D



och E i avtalet) i och för sig handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. Då nämndens syn på dessa frågor vid den tidpunkt då mäklaren X ingick det nu aktuella avtalet inte kan anses ha varit allmänt känd, kan förseelsen betraktas som ringa. Nämnden utgår dock från att mäklaren X tar del av det som nu sagts och låter ändra innehållet i sina uppdragsavtal med anledning av de kritiserade textavsnitten.

#### *Annonseringen på Internet*

Både mäklaren X och mäklaren Y har uppgett att de omgående efter det att avtalet upphört tog bort den tillsaluhållna fastigheten från annonsering från sina respektive hemsidor på Internet. Deras uppgifter styrks av rapportlistorna från Hemnet.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden saknas det anledning att anta att den fortsatta annonseringen skulle ha skett medvetet från mäklaren Xs och mäklaren Ys sida. Nämnden kan inte heller finna att någon av dem skulle ha handlat vårdlöst i fråga om sina annonseringsrutiner. Om det inträffade skett på grund av att inaktuell information vid s.k. backup har lagt ut på nätet, får det förutsättas att såväl mäklaren X som mäklaren Y numera har ändrat och förbättrat sina rutiner så att inaktuell information inte kan aktiveras automatiskt efter ett datorstopp eller haveri.

Därmed anser Fastighetsmäklarnämnden att ärendet mot mäklaren X och mäklaren Y kan skrivas av från vidare handläggning.

### **2001-10-03:3**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förtroenderubbande agerande m.m.**

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Med det påpekande som gjorts i bedömningen avskriver Fastighetsmäklarnämnden ärendet från vidare handläggning.

##### **Bakgrund**

Ett bolag förvärvade den 4 april 2000 två hyreshusfastigheter genom förmedling av fastighetsmäklaren X. Vid de kontakter som föregick överlåtelsen var köpare och säljare överens om att ett visst antal lägenheter i fastigheterna stod tomma. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har företrädare för bolaget gjort gällande att mäklaren X, vid upprättandet av likvidavräkningen undanhöll för bolagets företrädare att ytterligare lägenheter blivit tomställda och att de beräknade hyresintäkterna därmed sjunkit.

Det framgår av ingivna handlingar att köparen framställt krav på kompensation av säljaren för att det varit fler tomställda lägenheter än vad köparen fått uppgift om vid köpet. Anmälaren har också ifrågasatt mäklaren Xs agerande och uppgett att mäklaren X efter det att husen överlåtits uppträtt som ombud för säljarna.

Anmälaren har närmare uppgett följande. Mäklaren X uppgav i ett brev den 20 mars att tre lägenheter var outhyrda. I brevet angavs nivån på hyresintäkterna. Utifrån den uppgivna intäkten hade köparen och dennes bank upprättat en kalkyl över bedömt

2001-10-03:3

skäligt pris. Köpeavtalet undertecknades den 4 april och handpenning betalades. I samband med likvidavräkningen den 2 maj på banken, där mäklaren X och avtalsparterna var närvarande, omtalades att det fanns sex outhyrda lägenheter. Köparen ville då inte fullfölja köpet men man enades om en prisreduktion med 100 000 kr. Den 14 april skickade säljaren en preliminär hyreslista till mäklaren X. Listan kom emellertid varken köparen eller banken till del innan avtalet undertecknades. Efter tillträdet av fastigheterna visade det sig att ytterligare lägenheter var outhyrda. Det borde ha åvilat mäklaren X att lämna en korrekt redovisning över hyresintäkterna eftersom han borde ha haft tillgång till säljarens uppgifter om uppsägningar av hyresavtal. Det torde ligga i sakens natur att lämnade uppgifter är korrekta. Köparen hade inte anledning att ifrågasätta de uppgifter mäklaren X lämnade. Mellan den 20 mars och tillträdet i mitten av maj kan det inte skilja på elva outhyrda lägenheter. Mäklaren X har dessutom besvarat brev från köparens juridiska ombud och därigenom iklätt sig rollen som säljarens ombud.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande.

Under 1999 hade han kontakt med en person som för sitt byggföretag sökte renoveringsobjekt. I samband med att ett fastighetsköp skulle slutföras för företaget fick han besked om att företagsledaren för företaget hastigt hade avlidit. Efter en tid blev han kontaktad av dödsbodelägarna som uppgav att de inte hade möjlighet att driva byggföretaget vidare. Han fick av dödsboet i uppdrag att försöka förmedla en försäljning av de två nu aktuella hyresfastigheterna.

Som underlag hade han tillgång till hyreslistor och information från säljaren. Köparen informerades av fastighetsskötaren på plats. Han var den som bäst kände till det exakta vakansläget i fastigheten. Det poängterades i diskussioner med köparen att uthyrningsläget var svårt, men att omsättningen av hyresgäster kunnat hållas nere främst genom fastighetsskötarens förtjänst. Inför avslutet den 4 april informerades om att tre lägenheter var lediga. Vad gäller ökningen av vakanta lägenheter - som konstaterats vid en noga genomgång med säljaren - informerades köparen i brev den 14 april, där angavs att ytterligare fem lägenheter var lediga.

Att det var han som besvarade de olika breven till köparens advokat är något som såväl de gamla som de nya ägarna till säljbolaget sanktionerat. Han har i olika svar på ett sakligt sätt delgivit köparens ombud vad som förevarit parterna emellan. Syftet har varit att förklara och förtydliga olika frågor och bringa klarhet. Det ansågs både enklast och effektivast då syftet hela tiden var att förklara situationen sprida korrekt information. Han har även framfört att därest ingen lösning kan komma till stånd genom hans försorg, återstår endast för parterna att anlita ombud för att lösa tvisten. Någon skriftlig fullmakt föreligger inte.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att det är fråga om förmedling av kommersiella fastigheter. Det finns således inte sådana skyddsintressen att beakta som då det är fråga om ett konsumentförhållande.

#### *Uppgifter om tomställda lägenheter*

Det är utrett att köparen i samband med att affären slutfördes i banken den

2 maj kom överens med säljaren om en prisreduktion på grund av att det fanns ytterligare tomställda lägenheter i fastigheterna. Prisreduktionen kan ses som en bekräftelse på att säljaren ansett att köparen inte hade fått information om att det fanns ytterligare tomställda lägenheter. Låt vara att det tycks råda delade meningar om antalet tomställda lägenheter som utgjorde grunden för prisreduktionen. Trots att utredningen ger stöd åt att mäklaren X i mitten av april kände till att det fanns fler än tre tomställda lägenheter saknas det belägg för att han skulle ha känt till det och undanhållit detta för köparen då denne undertecknade kontraktet den 4 april. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att det inte finns underlag för att kritisera mäklaren X i detta avseende.

#### *Agerande som ombud*

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte företräda köpare eller säljare som ombud.

Det har inte gjorts gällande eller på annat sätt framkommit att mäklaren X agerat som ombud för någon av parterna vid själva förmedlingen. Det framgår däremot att mäklaren X, efter det att affären slutförts och sedan diskussion uppstått mellan parterna, i visst avseende agerade som ombud för säljaren.

Det finns därmed anledning att ifrågasätta om mäklaren X vid uppdragets utförande uppträtt på det sätt som krävs av en mäklare i egenskap av opartisk mellanman. Det faktum att han efter affärens genomförande engagerat sig för säljaren kan möjligtvis tala för att så inte varit fallet. Det som kommit fram ger dock inte tillräckligt stöd åt antagandet att så skett.

#### *Förtroenderubbande verksamhet*

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter eller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Att en fastighetsmäklare efter en genomförd överlåtelse uppträder som ombud för någon av parterna är ett beteende som i sig är ägnat att rubba förtroendet för mäklaren. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening har mäklaren Xs agerande för säljarens räkning inneburit ett åsidosättande av förbudet mot förtroenderubbande verksamhet. Vilka skäl han må ansett sig ha saknar självständig betydelse för bedömningen, likaså om någon egentlig rättsförlust inträtt för köparen eller inte. På grund av omständigheterna anser nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning med de påpekanden som har gjorts.

2001-10-03:4

## **2001-10-03:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om budgivning, god fastighetsmäklarsed m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendena från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

##### *Ärende 1*

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklare Xs agerande i samband med förmedlingen av en villafastighet. Anmälarna är kritiska till att budgivningen fortsatte efter det att de som spekulanter redan skrivit på köpekontraktet. De är vidare kritiska till att de trots ett högre bud inte fick förvärva fastigheten.

Mäklaren X har anfört följande. Säljaren accepterade anmälarnas första bud under förutsättning att inget högre bud kom in. När det högre budet kom in meddelade han detta till anmälarna. Säljaren valde dock att acceptera budet från de andra budgivarna, vilket är säljarens rätt.

##### *Ärende 2*

Mäklaren X har i media uttalat sig om en namngiven bostadsrättsförening. Han har bland annat uppgett att han inte kommer att förmedla bostadsrätter i den aktuella föreningen. Anmälaren gör gällande att mäklaren X genom sina uttalanden har åsidosatt de etiska krav som kan ställas på en auktoriserad mäklare.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken. Han anser sig ha rätten att själv avgöra vilka objekt han vill förmedla samt att han inte agerar oetiskt om han uttalar sig för media.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

##### *Ärende 1*

Vad som framkommit i ärendet tyder på att mäklaren X har fullföljt sin plikt att framföra de olika spekulanternas bud. Eftersom det alltid är säljaren som slutligen avgör vem som blir köpare saknas anledning till kritik mot mäklaren Xs agerande. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning,

##### *Ärende 2*

En fastighetsmäklare har friheten att välja vilka objekt han eller hon vill åta sig att förmedla. Frågan är om det kan stå i strid med god fastighetsmäklarsed att en mäklare genom att medverka i media klargör vilka objekt som denne anser sig inte kunna förmedla samt att även i andra mediala sammanhang använda en namngiven bostadsrättsförening som exempel på en förening som kan drabbas av höjda hyror när fastighetsskatten höjs. Nämnden finner det inte visat att det förelegat något otillbörligt syfte med mäklaren Xs medverkan eller att det på annat sätt stridit mot god fastighetsmäklarsed. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

**2001-10-03:5****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om försäljning av egen fastighet, budgivning m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendena från vidare handläggning.

**Bakgrund***Ärende 1*

Mäklaren X, som är verksam fastighetsmäklare, har vid försäljningen av sin fastighet givit förmedlingsuppdraget till fastighetsmäklare Y. Mäklaren X är anställd av mäklaren Y. I en anmälan har ifrågasatts huruvida det är förenligt med fastighetsmäklarlagen med dylikt förmedlingsuppdrag.

Mäklaren X har anfört att köparen av fastigheten var väl medveten om att han är verksam fastighetsmäklare och att mäklaren Y är hans chef.

*Ärende 2*

I en anmälan har uppgivits att mäklaren X inte har fört fram givet bud och att anmälarnas fastighet därmed sålts till för lågt pris.

Mäklaren X har anfört att det inte hade givits något högre bud än det som fastigheten såldes för. En diskussion om eventuellt högre bud hade förts men något bud lades aldrig. Hans uppdrag var att fullfölja kontraktsskrivningen med de andra spekulanterna om inget högre bud gavs.

*Ärende 3*

Ärendet rör samma förmedlingsuppdrag som ärende 2. I en anmälan görs gällande att mäklaren X givit missvisande råd samt inte givit tillräcklig information om de formkrav som gäller vid fastighetsköp. Anmälarna har vidare anfört att han även i övrigt uppträtt oetiskt och oprofessionellt. Mäklaren X utfärdade bland annat en check som kompensation för de olägenheter de utsatts för. När de försökte lösa in checken visade det sig att kontot var avslutat.

Mäklaren X har tillbaka visat kritiken och uppgivit att han lämnat information. När det gäller checken har mäklaren X anfört att under den tidsperiod som förflöt mellan det att checken utfärdades och att försök gjordes att lösa in den hade mäklarföretaget bytt bank och avslutat sitt konto. Mäklaren X har vidare utfäst att han kommer att ersätta anmälarna enligt sitt tidigare åtagande.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning***Ärende 1*

Vad som kommit fram i ärendet ger inte anledning till ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida varför ärendet skall skrivas av.

2001-10-03:6

### *Ärenden 2 och 3*

Uppgift står mot uppgift om vad som förekommit i samband med budgivningen. Vad som har framkommit ger dock inte anledning till ytterligare åtgärder.

Fastighetsmäklarnämnden vill dock betona att det är viktigt att mäklaren uppmärksammar parterna på att en överlåtelse av en fastighet blir juridiskt bindande först då både köpare och säljare undertecknat avtalet. Med detta påpekande anser nämnden att ärendena kan avskrivas från vidare handläggning.

## **2001-10-03:6**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktiga uppgifter om förmedlingsobjektet m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

##### *Ärende 1*

Fastighetsmäklarnämnden har i ett tidigare beslut den 14 maj 1997 meddelat mäklaren X varning. Nämnden beslöt att särskilt bevaka mäklaren Xs ekonomiska åtaganden. Med anledning härav har en kontroll gjorts hos kronofogdemyndigheten, vilken visade att mäklaren X hade restförda skulder. Fastighetsmäklarnämnden har därför initierat ett tillsynsärende.

Fastighetsmäklarnämnden har den 7 september 2001 vid en förnyad kontroll hos kronofogdemyndigheten funnit att inga skulder kvarstår.

##### *Ärende 2*

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren Xs agerande i samband med försäljningen av en tomträtt ifrågasatts. Anmälarna har dels uppgett att felaktiga uppgifter om boarean angivits i fastighetsbeskrivningen, dels att mäklaren X inte givit de upplysningar som varit behövliga beträffande fastigheten.

Anmälarna har uppgett att de låtit Anticimex utföra en kontroll av fastigheten. Den utvisade att det finns katturin på så gott som samtliga väggar och golv samt att misstanke finns om att även bjälklag och bjälkisoleringen kan vara angripet. Anmälarna uppger att de inte fått tillräcklig upplysning om detta problem före köpet. Inget fanns noterat i vare sig fastighetsbeskrivning eller i den s.k. frågelistan som säljaren fyllt i beträffande fastigheten.

Anmälarna har vidare gjort gällande att säljaren efter inrådan från mäklaren X undvikit att i skrift informera om att det i fastigheten varit problem med kattlukter.

Mäklaren X har anfört följande. Vad gäller boarean har det av någon anledning blivit fel i objektbeskrivningen. Han vet inte om detta beror på felläsning eller felstansning

av uppgiften. Boarean är inte avgörande för priset på tomträtter i det området, utan det är läget som avgör.

Mäklaren X har till styrkande av att anmälarna erhållit information om problemet med kattluktt före det att köpekontrakt upprättades lämnat in kopior av brev från säljarens ombud, där det omnämns att mäklaren X erhållit information om problemet med kattluktt från säljaren samt att mäklaren X även diskuterat detta med anmälarna.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Enligt 16 § samma lag skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

#### *Ärende 1*

Eftersom det vid en kontroll hos kronofogdemyndigheten i september 2001 visat sig att mäklaren X inte längre har några restförda skulder saknas anledning till åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida i detta ärende.

#### *Ärende 2*

##### Boarean

Inledningsvis konstaterar Fastighetsmäklarnämnden att vad gäller boarean tillstår mäklaren X att fel uppgifter lämnats i fastighetsbeskrivningen.

När det gäller den felaktiga upplysningen om boarean kan det mycket väl vara som mäklaren X säger – att det skett ett misstag. Han har dock inte gjort gällande att detta skett genom någon omständighet som legat utanför hans kontroll.

Informationen om boarean skall vara korrekt i fastighetsbeskrivningen. Förseelsen är därför av den art att den motiverar en varning.

##### Fastighetens skick

När det gäller huruvida mäklaren X informerat anmälarna muntligen om problemet med kattluktt i fastigheten står uppgift mot uppgift. Vad som dock torde vara klart är att mäklaren X inte ansett det erforderligt att säljaren skriftligen tog upp problemet i den s.k. frågelistan och att problemet inte heller tagits upp i skrift på annat sätt. Huruvida lukten varit så pass tydlig inne i huset att anmälarna bort upptäcka denna före köpet går inte att utreda.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden står det helt klart att det inte finns någon skriftlig information om att det funnits eller finns problem med kattluktt i fastigheten. Inte heller den av säljaren egenhändigt ifyllda s.k. frågelistan ger sådan information.

2001-10-03:7

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklaren X tillstår att han fått information av säljaren om att det varit problem med lukt av katturin i fastigheten. Av vad som framkommit under utredning har mäklaren X haft vetskap om problemet redan före det att han fick i uppdrag att förmedla fastigheten. Mäklaren X borde ha insett vikten av att denna information tydligt presenterades för intresserade spekulanter.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X inte i enlighet med 16 § fastighetsmäklarlagen givit köpare och säljare adekvata råd och upplysningar om fastigheten som dessa kunnat behöva. Han har därmed inte utfört sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttagit god fastighetsmäklarsed så som är stadgat i 12 § samma lag. Även detta motiverar en varning.

#### *Påföljd*

Mäklaren X har i två ärenden åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. För detta skall han meddelas varning.

### **2001-10-03:7**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)**

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

##### **Bakgrund**

Enligt avtal den 23 mars 1999 fick fastighetsmäklaren X uppdraget att förmedla en försäljning av en hyresfastighet. Denna köptes av en bostadsrättsförening som hade bildats av hyresgästerna i fastigheten.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har det bl.a. gjorts gällande att mäklaren X inte föreslagit vissa villkor för försäljningen.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken.

##### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Vad som framkommit angående förmedlingen av fastigheten ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter. Vad gäller uppdragsavtalet vill Fastighetsmäklarnämnden dock göra följande påpekande.

I det uppdragsavtal som företetts anges som mäklare mäklarföretaget A. Uppdragsavtalet är undertecknat av mäklaren X. Ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för mäklaren. Det juridiska ansvaret åvilar den enskilde mäklaren och det är dennes ansvarförsäkring som kan tas i anspråk vid en reglering av eventuella skadeståndsanspråk i anledning av förmedlingen. Om det företag där en mäklare är anställd vill lämna någon form av garanti för den anställda bör det ske på ett sådant sätt att några tveksamheter inte uppstår om att det är mäklaren som enligt lagen svarar för hur arbetet utförs.



Med det påpekande som gjorts kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

## **2001-10-24:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktigt angiven lägenhetsyta vid marknadsföring m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

I början av maj månad 2001 fick Fastighetsmäklarnämnden en anmälan gällande en köpare som hade förvärvat en bostadsrätt om ett rum och kök, genom förmedling av fastighetsmäklaren X (ärende 1). Anmälaren gjorde bl.a. gällande att lägenhetsytan var sju kvm mindre än vad som angavs i mäklaren Xs annons på Internet där ytan angavs vara ca 42 kvm.

Senare i samma månad inkom ytterligare en anmälan mot mäklaren X (ärende 2). Två köpare uppgav att de genom förmedling av mäklaren X hade förvärvat en bostadsrätt om två rum och kök med en angiven yta om 55 kvm. Köparna hade efter köpet låtit mäta lägenheten varvid det framkom att den var 49 kvm. Till anmälan fanns bilagd en lagakraftvunnen dom från Malmö tingsrätt där det framgår att köparna hade krävt skadestånd av säljaren. Tingsrätten fann det visat att uppgiften om bostadsytan hade lämnats av säljaren till köparna antingen genom annonseringen i dagspress eller på Internet eller i vart fall diskuterats i anslutning till visningen. Uppgiften ansågs som en utfästelse från säljaren. Tingsrätten ansåg att förkortningen "ca" före 55 kvm bara kunde medföra att en avvikelse på två-tre kvm kunde godtas utan att uppgiften skulle anses oriktig.

#### *Ärende 1*

Köparens mor har i en inlägga till Fastighetsmäklarnämnden uppgett följande.

Hon har en son som är helt döv. Sonen som hade fått ett arbete i Malmö hade på Internet sett en annons om en lägenhet som uppgavs vara 42 kvm. Sonen som bodde i Köping skulle omgående tillträda ett nytt arbete och på grund av tidsbrist köpte han lägenheten utan att först ha sett den. Då sonen kom till Malmö med sitt bohag upptäckte han att möblerna inte fick plats i lägenheten. Den var helt enkelt för liten. Då sonen skulle underteckna handlingar på bostadsrättsföreningens kontor fick han se att bostadsrätten endast var 35 kvm. Efter köpet påtalade sonen detta varvid mäklaren X under hand erbjöd sig att förmedla en vidareförsäljning av bostadsrätten utan att ta provision.

Mäklaren X har bland annat uppgett följande.

Hon ansvarade för förmedlingen. På den så kallade intagningsblanketten antecknade hon att lägenhetens yta var ca 42 kvm. Hon fick uppgiften av bostadsrättsägarens make. Säljaren hade själv fått den uppgiften då hon förvärvade lägenheten och hon hade inte ifrågasatt dess riktighet. Inte heller mäklaren X fann anledning att betvivla

2001-10-24:1

uppgiften. Vid förfrågan hos bostadsrättsföreningen framkom det att bostadsytan endast var 35 kvm. Köparens blivande arbetsgivare besökte lägenheten den 19 december 2000. Hon uppfattade honom som ombud för köparen och hon upplyste denne om att lägenheten var 35 kvm. Arbetsgivaren som stod i kontakt med mäklarbyrån borde ha underrättat köparen. Överlåtelseavtalet undertecknades av köparen den 27 december. Köparen tillträdde lägenheten den 5 januari 2001. Det blev aldrig någon hävning av köpet utan köparen lyckades genom hennes förmedling och till samma köpeskilling sälja bostadsrätten vidare.

### Ärende 2

Köparna har i huvudsak anfört följande.

Objektsbeskrivningen hade de hämtat från Internet. Efter köpet upptäckte de att ytan i beskrivningen var felaktig. Vid lägenhetsbesiktningen intygade mäklaren muntligen att uppgifterna i objektsbeskrivningen var korrekta. Cirkauppgiften motiverades med osäkerheten om exakt yta i äldre lägenheter. Mäklaren förklarade att cirka innebar en avvikelse på en till två kvm. Efter köpet hävdade mäklaren att om ytan var viktig så skulle de själva ha mätt lägenheten före köpet. Efter köpet upptäckte de även att spisen inte fungerade, att vitvarorna var äldre än de hade räknat med och att kakel i badrummet hade spruckit på en yta av en kvadratmeter.

Mäklaren X har uppgett.

Det var hon som hade förmedlingsuppdraget men det var en annan fastighetsmäklare, en kollega till henne, som genomförde försäljningen. I Malmö bestäms marknadsvärdet i första hand av andra faktorer än bostadsytan. De viktigaste faktorerna är läget, antalet rum och lägenhetens skick. Säljaren uppgav att lägenhetsytan var 55 kvm. Av bostadsrättsföreningen fick hon beskedet ca 50 kvm  $\pm$  tio procent. Hon uppfattade det som att lägenhetsytan kunde vara alltifrån 45 till 55 kvm och att föreningen inte riktigt visste, eller ville ta ansvar för en mer exakt uppgift. Hon fann inget i föreningens utlåtande som motsade riktigheten i säljarens påstående om ytan. Hon valde därför att sätta tilltro till säljarens uppgift. I den objektsbeskrivning hon har kvar i sin kundmapp saknas det uppgift om bostadsytan. Hon har antagligen glömt att föra in uppgiften efter kontrollen med bostadsrättsföreningen. Köparna fick aldrig någon beskrivning med angiven yta varken av henne eller av hennes mäklar-kollega. De uppgifter som de lägger in i sitt datorprogram läggs endast in en gång och det är samma uppgifter som sedan läggs ut på Internet.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### Ärende 1

Det är i ärendet utrett att mäklaren X vid annonsering på Internet uppgav lägenhetens yta till ca 42 kvm och att hon vid kontroll med bostadsrättsföreningen senare fick veta att den var 35 kvm.

En mäklare skall normalt kunna utgå från att en säljares uppgift om ytan är korrekt, om det inte finns särskild anledning att kontrollera om uppgiften är felaktig. Eftersom det i detta fall rör sig om en avvikelse på inte mindre än sju kvm i en liten lägenhet, kan det dock tyckas att mäklaren X med sin erfarenhet som fastighetsmäklare, borde ha känt en viss tveksamhet över om säljarens uppgift verkligen stämde. Eftersom

inget tyder på att det skulle ha förelegat några tveksamheter kring säljarens uppgift och det inte, i vart fall inledningsvis, tycks ha funnits några andra uppgifter tillgängliga saknas det dock anledning att rikta kritik mot mäklaren X för uppgiften på Internet.

Det har inte kunnat klarläggas om köparen fick vetskap om att lägenheten enligt bostadsrättsföreningens noteringar var 35 kvm innan han undertecknade överlåtelseavtalet. Det finns emellertid inget som tyder på mäklaren X i något avseende skulle ha dröjt med att tillhandahålla den nya uppgiften om ytan då hon fick kännedom om den. Fastighetsmäklarnämnden anser sammanfattningsvis att ärende 1 därmed kan skrivas av.

## *Ärende 2*

### *Förmedlingsuppdraget*

Mäklaren X åtog sig den 2 juli 1999 att söka förmedla den aktuella bostadsrätten. Uppdraget var utan ensamrätt. I avtalet stod inget angivet om att annan mäklare vid mäklarfirmen kunde komma att anlitas för vissa moment av överlåtelsearbetet. Det ligger ändå i sakens natur att en mäklare har rätt att i viss utsträckning använda sig av medarbetare. Mäklaren Y, som är registrerad fastighetsmäklare, kom att utföra vissa delar av uppdraget. Det har inte framkommit något som tyder på att säljaren eller köparen skulle ha haft invändningar mot att mäklaren Y skötte delar av uppdraget eller mot hennes sätt att utföra dessa uppgifter. Fastighetsmäklarnämnden finner därmed ingen anledning att rikta någon kritik mot mäklaren Y.

### *Uppgifter om lägenhetsytan*

Det får genom uppgifterna i målet vid tingsrätten mellan säljare och köpare, anses utrett att lägenheten är 49 kvm. Frågan är om mäklaren X, mot bakgrund av den uppgift om "ca 50 kvm plus/minus 10 %" som hon inhämtade från bostadsrättsföreningens styrelse, borde ha ifrågasatt säljarens uppgift om att lägenhetsytan var 55 kvm. Mäklaren X valde att sätta tilltro till säljarens uppgift före föreningens. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening borde hon inte ha tagit ställning i saken utan bara angett att det fanns två olika uppgifter om ytan.

Det ligger närmast till hands att utgå från att den lägenhetsbeskrivning, med angiven uppgift om 55 kvm som anmälarna presenterat, har "laddats ned" från Internet. Det är således fråga om en s.k. tillsalubeskrivning på Internet, att likna vid en annons. Mäklaren X har i sitt yttrande till Fastighetsmäklarnämnden uppgett att någon bostadsyta inte fanns angiven i annonsen på Internet. Trots det finns uppgiften i anmälarnas kopia av beskrivningen. Mäklaren X har i flera tidningsannonser, som getts in i kopia till nämnden, angett 55 kvm. Det är således klarlagt att hon trots att det fanns olika uppgifter, annonserat bostadsrätten med angivande av 55 kvm.

Genom att mäklaren X gick ut med en uppgift om ytan utan reservation medverkade hon dessutom till att säljaren riskerade att få stå till svars för uppgiften så som en utfästelse om lägenhetens storlek. Mäklaren Xs annonsering motiverar att hon meddelas varning.

2001-10-24:2

*Objektsbeskrivning*

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren tillhandahålla köparen en objektsbeskrivning. Den skall bl.a. innehålla uppgift om byggnadens storlek. Bestämmelsen har överförts oförändrad från 1984 års mäklarlag. I förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 40) anges att byggnadens storlek (i nu aktuellt fall en lägenhet) lämpligen preciseras med en uppgift om bostadsytan. Mäklaren X har själv uppgett att köparna inte fick någon objektsbeskrivning som innehöll uppgift om bostadsytan. Genom mäklaren Xs uppgift står det klart att hon inte tillhandahöll köparna en objektsbeskrivning med det innehåll som fastighetsmäklarlagen föreskriver. Mäklaren X åsidosatte därmed en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen, vilket i sig motiverar att hon meddelas varning.

*Övrigt*

Vad köparna i övrigt anfört föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

*Påföljd*

Genom att mäklaren X annonserade en exakt uppgift om lägenhetsytan trots att hon kände till att bostadsrättsföreningen hade en annan uppgift och genom att hon inte tillhandahöll köparna en objektsbeskrivning med en uppgift om bostadsytan, åsidosatte hon sina skyldigheter som fastighetsmäklare. Hon skall därför meddelas varning.

**2001-10-24:2****Saken: tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om vidarebefordran av bud från en spekulant på en fastighet****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X tecknade den 1 september 2000 ett uppdragsavtal avseende en fastighet. I avtalet angavs ett visst utgångspris för fastigheten. Vidare godkände uppdragsgivaren att mäklaren X under vissa förutsättningar lät en fastighetsmäklarkollega ensam biträda beträffande vissa delar av uppdraget. Någon förmedling kom dock inte till stånd och uppdragsavtalet upphörde i början av december. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har uppdragsgivaren riktat kritik mot mäklaren X.

Anmälan har närmare uppgett bl.a. följande.

I annonsen angavs fel visningstid. Det kom bara fyra intressenter varför mäklaren X annonserade ut fastigheten på nytt. Vid den nya visningen var det en mäklarkollega till mäklaren X som närvarade i dennes ställe. Först efter flera veckor blev han kontaktad av mäklaren X som då frågade honom om ett bud kring en viss nivå var intressant. Mäklaren X nämnde dock inget konkret bud för honom. Han uppgav för mäklaren X att han tyckte att det var lite pengar. Efter det att han hade sagt upp avtalet med mäklaren X genomförde en annan mäklare som han anlätade en visning. Efter den visningen skrevs ett köpekontrakt med två spekulanter. Några dagar därefter ringde mäklaren X

och sade sig vilja ha ersättning. Mäklaren X menade att det var han som hade lagt grunden till att dessa spekulanter hade köpt fastigheten.

Köparna av fastigheten har i ett intyg bland annat uppgett att mäklaren Xs mäklarkollega dels dröjde med att framföra deras första bud, dels manade dem att höja nivån något.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och anfört följande.

Den aktuella spekulanten var på visning av fastigheten. Säljaren fick reda på den ungefärliga budnivån, men ansåg att nivån var för låg. Han ville försöka dämpa säljarens förväntningar innan han lade fram budet. I mitten av november vidarebefordrade han det bud som spekulanten hade framfört till hans mäklarkollega. Både han och hans mäklarkollega har hanterat säljaren korrekt, hövligt och rättvist.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Det får anses utrett att mäklaren X framförde till säljaren att det fanns en spekulant som var intresserad av fastigheten om köpeskillingen låg runt en viss närmare angiven nivå. Uppgiften framfördes emellertid till säljaren först efter en tid och sedan spekulanten efter uppmaning justerat upp nivån något. Både anmälares och mäklaren Xs uppgifter ger dock stöd åt uppfattningen att anmälares inte var intresserad av bud som låg i denna nivå.

Även om mäklaren X får anses ha haft visst fog för att utgå från att anmälares knappast var intresserad av bud på den aktuella nivån har han varit skyldig att vidarebefordra budet. Det är viktigt att framhålla att det inte är mäklarens sak att bedöma om ett bud är intressant eller inte. Mäklaren X var således skyldig att utan dröjsmål och oavsett om budet var opreciserat, vidarebefordra det till säljaren. Med hänsyn till omständigheterna kan förseelsen dock bedömas som ringa och påföljd därmed underlåtas.

Inte heller vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder någon särskild åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

### **2001-10-24:3**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklare bedriver handel med fastigheter**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har det riktats kritik mot mäklaren X. Anmälan har föranlett nämnden att utreda huruvida mäklaren X agerat i strid mot förbudet i fastighetsmäklarlagen att bedriva handel med fastigheter.

2001-10-24:4

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet och anfört bl.a. följande. Den 24 april 2000 förvärvade mäklarföretaget A en fastighet. Han är styrelseledamot i bolaget och delägare genom ett annat bolag. Bolagets verksamhet är uteslutande fastighetsförvaltning. Fastigheten förvärvades som ett långsiktigt innehav, dels för förvaltning dels för delägarnas privata nyttjande. På fastigheten finns stora garage som delägarna avser att nyttja som båthus. Fastigheten har aldrig varit utbjuden till försäljning eller ens till salu.

Han blev uppringd av anmälaren som var intresserad av att köpa fastigheten. Han förklarade att den inte var till salu. Anmälaren som troligtvis tidigare varit budgivare på fastigheten framhållde sitt intresse varvid han sade till anmälaren att inget hindrade att denne kom med ett förslag. Hans skäl för detta var att han var nyfiken på fastighetens marknadsvärde och för att få en uppfattning om bolaget hade gjort en god affär. Vid ett senare tillfälle faxade han vissa handlingar rörande fastigheten till anmälaren. Han och de övriga delägarna var inte intresserade av att sälja fastigheten. Bolaget har aldrig sålt någon fastighet och äger nu två fastigheter. Dessa köptes för ett långsiktigt innehav och ändamålet är fastighetsförvaltning. Bolaget överväger att bedriva sin verksamhet i en av fastigheterna.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett beslut den 21 juni 2000 (dnr ---) uttalat att såväl köp som försäljning måste äga rum för att det skall anses vara fastighetshandel.

Mot den redovisade bakgrunden och av vad som i övrigt framkommit av utredningen finner Fastighetsmäklarnämnden inte skäl att vidtaga någon ytterligare åtgärd. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

### **2001-10-24:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om kontroll av vem som har rätt att förfoga över fastigheten samt makesamtycke**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan där fastighetsmäklare Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag ifrågasatts.

Anmälaren har tidigare varit gift med säljaren av fastigheten. Paret skilde sig 1992 och bodelning gjordes. Paret gifte sig ånyo 1995 och de skilde sig igen 1997. Vid tidpunkten för försäljningen var bodelningen efter skilsmässan 1997 ännu ej klar.

Anmälaren har uppgivit att den aktuella fastigheten såldes utan att samtycke till försäljning inhämtats.

Mäklaren X har anfört att köparna till fastigheten begärde skadestånd med anledning av att de inte kunnat få lagfart på fastigheten på grund av det uteblivna samtycket. Mäklaren X anmälde därför ärendet för granskning till Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN).

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnds beslut daterat den 9 maj 2001.

I beslutet från Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnds görs följande bedömning vad gäller bestämmelserna i 17 § fastighetsmäklarlagen (1995:400).

”Regeln tar i fråga om fastigheter närmast sikte på vad som är möjligt att få fram från fastighetsregistrets inskrivningsdel. I förarbetena till regeln nämns över huvud taget inget om att det möjligen kan krävas makesamtycke. --- Även om det således inte uttryckligen nämns vare sig i lagtexten eller förarbeten, kan det naturligtvis ändå vara aktuellt för mäklaren att ta in uppgifter genom personbevis, men det ligger närmast till hands att han tar reda på, om det behövs makesamtycke genom att helt enkelt fråga uppdragsgivaren-säljaren.”

Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd har vidare i sitt beslut uttalat att mäklaren X har fått den information, som han rimligen kunde behöva för att kunna förmedla försäljningen; ”enligt nämndens mening känns det en aning långsökt att mäklaren X – mot bakgrund av de upplysningar och den kontroll han gjort – skulle behöva ifrågasätta att [säljaren] ensam förfogade över fastigheten.”

Fastighetsmäklarnämnden gör samma bedömning beträffande mäklaren Xs agerande. Nämnden konstaterar att det inte finns belägg för att mäklaren X brustit i sin kontroll enligt reglerna i 17 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden har inte heller funnit något anmärkningsvärt i övrigt vad gäller mäklaren Xs agerande i samband med förmedlingen av aktuell fastighet.

Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

### **2001-10-24:5**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om marknadsföring och förtroenderubbande verksamhet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren X kritiserats för att han i annonser uppgivit att hans mäklarföretag har 40 % av fastighetsmarknaden i Luleå. Enligt anmälaren är uppgiften oriktig.

2001-10-24:6

Anmälaren har även hävdad att mäklaren X är agent eller försäljare för typhus-tillverkare och har ifrågasatt om det är tillåtet.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och anmälares uppgifter. Vad gäller den redovisade marknadsandelen är den relaterad till köpeskillingen och inte till antalet objekt.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden får i anledning av den anmälda marknadsföringen göra följande påpekande.

Enligt 4 § marknadsföringslagen (1995:450) skall marknadsföringen stämma överens med god marknadsföringssed och även i övrigt vara tillbörlig mot konsumenter och näringsidkare. Vid marknadsföringen skall näringsidkaren lämna sådan information som är av särskild betydelse ur konsumentsynpunkt. Enligt 6 § samma lag får en näringsidkare vid marknadsföringen inte använda påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om dennes ställning på marknaden.

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall en fastighetsmäklare i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Den valda formuleringen är avsedd att framhålla mäklarens skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed inte bara vid fullgörandet av de enskilda förmedlingsuppdragen utan även i andra sammanhang när han uppträder i sin yrkesroll. Det kan gälla exempelvis mäklarens marknadsföring av sina tjänster (Prop. 1994/95:14).

Att i marknadsföringen ange att ett mäklarföretag har viss procent av marknaden kan vara vilseledande. Det är lätt för konsumenter att uppfatta det som om det är 40 % av antalet sålda objekt. Det torde strida mot de bestämmelser som gäller för marknadsföring och därmed också strida mot god fastighetsmäklarsed att i marknadsföringen ange att företaget har en viss procent av marknaden utan att samtidigt ange hur marknadsandelen har beräknats.

Vad som framkommit i ärendet i övrigt ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

**2001-10-24:6**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktig information i objektsbeskrivning, upprättande av boendekostnadskalkyl, kontroll av förfoganderätt m.m.**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.



## Bakgrund

### Ärende 1

Enligt uppgift från kronofogdemyndigheten daterad den 23 februari 2001 hade mäklaren X restförda skulder i allmänna mål. Utöver detta fanns uppgifter på att tidigare skulder preskriberats den 31 december 2000. Mot bakgrund av dessa uppgifter initierade Fastighetsmäklarnämnden ett tillsynsärende.

Fastighetsmäklarnämnden har vid en förnyad kontroll hos kronofogdemyndigheten funnit att mäklaren X har reglerat sin skatteskuld och att han inte förekommer i betalningsförelägganderegistret.

### Ärende 2

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren Xs agerande i samband med överlåtelsen av en bostadsrätt kritiserats. Anmälaren har dels uppgivit att det i objektbeskrivningen felaktigt angetts att det i månadsavgiften ingår värme, dels att det aldrig upprättats någon skriftlig boendekostnadskalkyl.

Fastighetsmäklarnämnden har begärt in kopior av samtliga handlingar rörande det aktuella förmedlingsuppdraget. Vid en granskning av dessa handlingar har följande framkommit. I objektbeskrivningen stod bostadsrättsföreningen som säljare. I förmedlingsuppdraget angavs tre namngivna personer som säljare. I överlåtelseavtalet har endast en av dessa namngivna personer angetts som säljare. Även i likvidavräkningen står endast denna enda person angiven.

I ärendet har ett beslut från den privata nämnden Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) getts in. FRN har där prövat frågan om uppgiften om månadsavgiften i objektbeskrivningen. FRN fann i sin bedömning att mäklaren X inte varit vårdslös.

Mäklaren X har yttrat sig och bl.a. hänvisat till FRN:s beslut.

Mäklaren X har uppgivit att något skriftligt avstående från boendekostnadskalkyl inte upprättats eftersom anmälarna erhållit en muntlig boendekostnadskalkyl, vilket bekräftats av dem när de undertecknade köpekontraktet.

Bostadsrättsföreningen angavs som säljare i objektbeskrivningen eftersom en omregistrering skulle ske och bostadsrättsföreningen skulle återta bostadsrätten. När överlåtelseavtalet var undertecknat och det visade sig att vinst uppkommit önskade bostadsrättsföreningen att överskottet skulle tillfalla familjen som innehåft bostadsrätten. Överlåtelseavtalet annullerades. Ett nytt uppdragsavtal upprättades med tre namngivna personer angivna som säljare av bostadsrätten.

En fullmakt för en av säljarna att underteckna köpekontrakt och likvidavräkning samt uppbära köpeskillingslikvid upprättades. Med hänvisning till denna fullmakt har endast fullmaktstagaren angetts som säljare i överlåtelseavtalet och i likvidavräkningen.

2001-10-24:7

## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

### *Ärende 1*

Eftersom det vid kontroll hos kronofogdemyndigheten visat sig att mäklaren X inte längre har några restförda skulder saknas anledning till åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida i detta ärende

### *Ärende 2*

#### *Boendekostnadsräkning*

Av 18 § fastighetsmäklarlagen andra stycket framgår att fastighetsmäklaren skall tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnad.

Mäklaren X har tillstått att köparna inte fått någon skriftlig boendekostnadsräkning. Han har således åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen, vilket motiverar en varning.

#### *Överlåtelseavtalet*

I det slutliga överlåtelseavtalet har endast fullmaktstagaren angetts som säljare. Rätteligen skulle samtliga delägare ha angetts. För detta förtjänar mäklaren X en varning.

#### *Övrigt*

Vad som framkommit i ärendet i övrigt ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

#### *Påföljd*

Mäklaren X har på två punkter handlat i strid med fastighetsmäklarlagen. För detta skall han meddelas varning.

## **2001-10-24:7**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens upplysning om vattenförsörjningen**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X har haft i uppdrag att förmedla en fritidsfastighet. Köpekontrakt tecknades den 14 juni 2000 med tillträde den 1 juli samma år.

Köparna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X. De anser att de har fått oriktiga uppgifter om fastighetens vattenförsörjning. Köparna har bl.a. uppgivit att det servitutsavtal som överlämnades i samband med kontraktsskrivandet saknade karta som upplyste om var fastighetens vattentäkt var belägen. Först i samband med att sommarvattnet skulle stängas av för vintern upplyste grannar

om att vattnet levererades från deras fastighet mot betalning. Den brunn som servitutet omfattade utnyttjades inte alls. Mäklaren X kontaktades i december 2000 men påstod sig vara helt ovetande. Trots flera kontakter med mäklaren X och säljarna har det inte varit möjligt att träffa någon överenskommelse.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak uppgivit följande.

Den aktuella vattenledningen går en bit upp i berget bakom huset men viker sedan av till en annan brunn än den som omfattas av servitutet. Den årliga kostnaden för bruk av vatten stämmer med vad som sagts inför köpet. Köparna förevisades vattenledningen som gick upp i berget. De kontrollerade också att vatten rann i kranen. Säljaren är änka och företräddes av sin son. Det var inte känt var brunnen som omfattades av servitutet fanns. Ingen kände heller till att vattnet togs ur "fel brunn". Han har sålt flera fritidsfastigheter i området med olika lösningar på vattenförsörjningen på respektive objekt. Han har fört fram flera förslag till lösning av det uppkomna problemet till parterna. Arbetet med att nå en lösning fortskrider men tyvärr har köparna visat ringa intresse att medverka till en bra lösning.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Bestämmelserna om mäklares omsorgs- och upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Det framgår av förarbetena att mäklaren inte har någon skyldighet att mer ingående undersöka fastighetens storlek och faktiska skick. Det åligger däremot mäklaren att upplysa köparen om fel som han känner till, i vart fall om felet inte är uppenbart för var och en som beser fastigheten. Detsamma gäller beträffande fel som mäklaren kan konstatera redan vid en ytlig besiktning eller som han i övrigt har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljning av liknande hus i samma bostadsområde eller genom den allmänna sakkunskap och erfarenhet han har som mäklare (prop. 1983/84:16 s. 37 – 38).

Det är ostridigt att den karta som utgör bilaga till servitutsavtalet saknades i samband med kontraktskrivningen. Denna brist kan emellertid inte mäklaren X anses ansvarig för. Av utredningen får anses framgå att säljaren saknade kunskap om den faktiska vattenförsörjningen på fastigheten och att mäklaren X inte haft kännedom om ledningsdragningen. Omständigheterna kan inte anses ha varit sådana att mäklaren X skulle ha kontrollerat riktigheten av de lämnade uppgifterna eller på annat sätt närmare undersökt hur vattenförsörjningen var ordnad på fastigheten. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att utredningen i övrigt inte heller ger belägg för att mäklaren X skulle ha brustit i sin omsorgsplikt eller på annat sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

2001-10-24:8

## **2001-10-24:8**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens ersättningskrav vid annullerat uppdragsavtal**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en anmälare ifrågasatt fastighetsmäklaren Xs rätt till ersättning sedan försäljningsuppdraget annullerats av anmälaren.

Mäklaren X har i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden anfört följande.

Anmälaren ringde henne och framförde att hon inte längre ville sälja fastigheten. Samtidigt erbjöd anmälaren sig att ersätta henne för kostnader och nedlagt arbete. Man var överens om att hon skulle skicka en faktura till anmälaren som skulle betalas inom 10 dagar dvs. den 22 september. Sista betalningsdag har framflyttats vid ett tillfälle till den 22 oktober. Räkningen betalades den 27 oktober. Genom betalningen visade anmälaren att hon var överens med mäklaren X om ersättningen och dess storlek.

I förmedlingsuppdraget, som bifogats mäklaren Xs yttrande, finns följande villkor:

"Skulle uppdragsgivaren under den tid uppdraget är förenat med ensamrätt säga upp eller avbryta uppdraget i förtid utan fastighetsmäklarens medgivande kan detta föranleda ersättningsskyldighet för uppdragsgivaren."

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning eller provision för fastighetsmäklarens tjänster eller dennes rätt till ersättning vid avtalsbrott från uppdragsgivarens sida. Däremot kan nämnden pröva om en mäklare i en ersättningsfråga handlat på ett sätt som är förenligt med 12 § fastighetsmäklarlagen; att mäklaren i allt skall iaktta god fastighetsmäklarsed.

Av 4, 11 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen följer att om mäklaren i ett konsumentförhållande vill betinga sig annan ersättning än provision så måste detta avtalas skriftligen. I förmedlingsavtalet har mäklaren Xs ersättning angetts till 4 % av blivande köpeskilling. I övrigt framgår endast att en uppsägning i förtid kan föranleda ersättningsskyldighet för uppdragsgivaren. Ersättningsskyldigheten är inte preciserad i avtalet. Mäklaren X har därför inte rätt till annan ersättning än vad som följer av god fastighetsmäklarsed dvs. för de faktiska kostnader hon har haft i form av annonskostnader.

Genom att begära betalning för arbetskostnad utan att särskild överenskommelse träffats om detta har mäklaren X agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är av den arten att hon inte kan undgå en varning.

**2001-10-24:9****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklaren iakttagit köparens, säljarens och tredjemans intresse avseende hävdad samägande- och nyttjanderätt till brygga och bodar i samband med förmedling av fastighet****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X har haft i uppdrag att förmedla försäljningen av del av en fastighet på vilken det finns byggnader som ägs även av andra än fastighetens ägare. Den aktuella fastigheten har bildats genom en s.k. hemmansklyvning till två lotter som verkställdes 1927. Ett samfällt sjöviste upplöstes vid laga skifte 1970. Mark- och vattenområde med byggnader tillskiftades bl.a. den aktuella fastigheten. I förrättningsprotokollet anges att byggnader på sjövistet tillhör vissa namngivna personer.

Ägarna till den aktuella fastigheten har, genom köpekontrakt upprättat den 23 november 2000, försålt den fastighetsdel där brygga och bodar är belägna. Lantmäteriförrättningen har genomförts i överensstämmelse med köpekontraktet under 2001.

Enligt anmälaren, som är delägare till grannfastigheten, har hänsyn inte tagits till föreliggande samägande- och nyttjanderätt vid den aktuella försäljningen och förrättningen. Bestämmelserna i lagen om samägande har inte iakttagits. En skriftlig uppsägning av anmälares nyttjanderätt daterad den 18 december 2000 att gälla från den 1 april 2001 har mottagits av anmälaren.

Mäklaren X har bestritt att hon skulle ha medverkat till försäljning av annans egendom. Hon har hänvisat till § 16 i köpekontraktet som har följande lydelse: "Köparen är informerad om att ägaren av grannfastigheten -- hävdar äganderätt till del av båtbygga, båthus och förrådsbod. Några skriftliga avtal om nyttjanderätt till dessa anläggningar finns ej. Vederlag utgår ej". Det har aldrig ifrågasatts att anmälares äger en andel av byggnaderna och bryggan.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Av utredningen framgår att mäklaren X informerats om att samägande- och nyttjanderätt förelegat för ägare på grannfastigheten inför den aktuella försäljningen. I köpekontraktet har vissa uppgifter lämnats om dessa förhållanden. Mäklaren X får härmed anses ha fullgjort sina skyldigheter gentemot såväl säljare och köpare som tredjeman i detta avseende.

2001-11-19:1

**2001-11-19:1****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om handel med fastigheter, avsaknad av skriftliga uppdragsavtal, uppgifter i objektsbeskrivningar m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden återkallar mäklaren Xs registrering som fastighetsmäklare. Beslutet gäller omedelbart.

**Bakgrund****Ärende 1 och 2**

Dessa ärenden avser ett och samma förmedlingsobjekt, en bostadsrättslägenhet i Stockholm.

Mamman till en spekulant ringde den 17 januari 2001 upp Fastighetsmäklarnämnden. Av hennes uppgifter framkom följande. Hennes dotter var spekulant på en bostadsrättslägenhet i Stockholm med mäklaren X som fastighetsmäklare. Enligt objektsbeskrivningen fanns en fungerande kakelugn. Efter kontroll med föreningen visade det sig att samtliga kakelugnar i fastigheten var belagda med eldningsförbud. Hon var säker på att mäklaren X själv var ägare till bostadsrätten och undrade om mäklare har rätt att själva förmedla egna objekt.

Lägenheten fanns samma dag marknadsförd på Internet på DN Bostad. Där angavs att lägenheten har fungerande kakelugn.

Med anledning härav öppnade Fastighetsmäklarnämnden ett tillsynsärende (ärende 1) för att utreda dels om mäklaren X lämnat en felaktig uppgift om kakelugnen dels om det förelåg ett bulvanförhållande och handel med fastigheter vid försäljningen.

I en anmälan (ärende 2) till Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren X kritiserats bl.a. för att han enligt anmälan förmedlat sin egen bostadsrätt och att den uppgivna lägenhetsytan om 52 kvm är felaktig. I PRVs register anges 50 kvm. Den vid visningen erhållna objektsbeskrivningen har bifogats anmälan.

Från bostadsrättsföreningen har Fastighetsmäklarnämnden erhållit följande uppgifter.

Medlemsansökan från den person (D.B.) som köpt mäklaren Xs bostadsrätt blev liggande hos föreningen två till tre veckor. Då styrelsen skulle behandla ärendet fick man besked från en annan person att hon köpt bostadsrätten av D.B. Styrelsen beslöt då att avvakta ett besked och en förklaring från mäklaren X. Förklaringen uteblev men mäklaren X återkom och ville ha besked i medlemskapsfrågan. Sedan man fått uppgift om att D.B. hade skulder hos kronofogdemyndigheten, beslöt man att inte godkänna ansökan. Mäklaren X meddelades detta per brev och bekräftade att han mottagit brevet. Trots detta förmedlade sedan mäklaren X bostadsrätten med D.B. som ägare och annan person som ny köpare. Den nya köparen var inte samma person

som den som tidigare hört av sig till föreningen. Styrelsen ställdes då inför valet att godkänna affären eller inte. Av hänsyn till den nya köparen valde föreningen att godkänna affären.

Av handlingar i ärendet som Fastighetsmäklarnämnden tagit del av framgår att mäklaren X sålde bostadsrätten för 780 000 kr hösten 2000 med tillträdesdag den 15 november. Medlemsansökan är daterad den 3 november. Den såldes sedan vidare genom hans förmedling den 1 februari 2001 för 1 750 000 kr. Enligt köpeavtalet beträffande den sistnämnda överlåtelsen har köparen i särskild handling avstått från boendekostnadskalkyl. Nämnden har begärt men inte fått in denna handling.

I den av mäklaren X undertecknade ansökan om utträde ur respektive medlemskap i bostadsrättsföreningen är boarean angiven till ca 50 kvm.

Mäklaren X förelades den 25 januari 2001 första gången att yttra sig. Fastighetsmäklarnämnden har därefter återkommande förelagt honom att efterkomma nämndens begäran om dokument och förklaringar i olika avseenden. Skälet till detta är att mäklaren Xs svar har dröjt eller varit ofullständiga. Vad gäller den privata försäljningen har mäklaren X inte gett in begärda dokument eller gett någon förklaring till de frågetecken som förelegat beträffande försäljningen. Han har endast anfört att han inte har något ansvar i ärendet eftersom han försålde bostadsrätten privat och varken mäklarfirman A eller han själv i egenskap av fastighetsmäklare anlåtats för den försäljningen.

Mäklaren X har i övrigt anfört bl.a. följande.

Bostadsrätten såldes av honom under hösten 2000 men då köparen nekades medlemskap i föreningen engagerades mäklarfirman A för att finna en ny kund som kunde accepteras som medlem av bostadsrättsföreningen. Ytan är korrekt återgiven. Uppgiften i PRVs register är inte den faktiska ytan. Han kände inte till att det rådde eldningsförbud. I objektsbeskrivningen har inte lämnats några garantier beträffande kakelugnen. Några muntliga utfästelser har inte heller lämnats.

Mäklaren X har bekräftat att han var den ansvarige mäklaren för förmedlingen.

Mäklaren X har vidare anfört att köparen av bostadsrätten har erhållit en boendekostnadskalkyl och att det också framgår av det tecknade överlåtelseavtalet. Mot denna bakgrund föreligger enligt mäklaren X inte något avstående att inge i ärendet.

### **Ärende 3**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren X kritiserats för sitt agerande vid förmedling av en bostadsrätt. Anmälarna som var säljare har i huvudsak anfört följande.

Mäklaren X har i objektsbeskrivningen uppgivit lägenhetsytan till 69 kvm utan att närmare kontrollera uppgiften, vilket han lovat göra. Han har vidare i objektsbeskrivningen påstått att stambyte inte är aktuellt förrän tidigast om 10-15 år. Uppgifterna kommer inte från dem. Framtagning av annons och upprättande av objektsbeskrivning skedde helt utan deras inblandning. De fick inte heller tillfälle att

2001-11-19:1

gå igenom eller ens titta på dessa innan affären gjordes upp. Objektsbeskrivningen har angivits som bilaga till köpekontraktet men fanns inte tillgängligt vid kontraktsskrivningen. Mäklaren X gick inte heller igenom kontraktet med dem.

De har inte kunnat hitta något skriftligt uppdragsavtal och såvitt de kan komma ihåg har inget uppdragsavtal upprättats mellan dem och mäklaren X.

Mäklaren X har vidare i samband med visning av bostadsrätten uppgivit att två vindsförråd hörde till lägenheten mot rätteligen ett.

Köparna av lägenheten har framställt krav mot dem på grund av felaktig uppgift om boyta. De har också klagat på att uppgiften om stambyte var felaktig. När de kontaktat mäklaren X för att diskutera ärendet har han varit oförstående och otrevlig. När det gäller uppgiften om lägenhetens storlek har han lämnat olika förklaringar. Han har uppgett att han fått dem från föreningen och från dem själva. Föreningen har dock inga uppgifter om ytstorlek och själva har de aldrig nämnt den i objektsbeskrivningen redovisade ytan. För att försöka lösa den uppkomna konflikten på bästa sätt bjöds mäklaren X in till ett möte med samtliga inblandade parter. Han uteblev emellertid.

Mäklaren X har anfört bl.a. följande.

Han skulle kontrollera lägenhetsytan men föreningen kunde inte lämna någon uppgift. Något uppdragsavtal kan inte påträffas. En trolig orsak till detta skulle kunna vara att handlingen insorterats i en annan akt hos någon av de andra arbetande mäklarna hos mäklarfirmen A. När det gäller stambyte har anmälarna uppgivit att det inte fanns något aktuellt behov att byta stammarna. Företrädare för föreningen har uppgivit att stambyte skulle ske tidigast inom 10-15 år. Uppgiften om tillgång till förråd har han enligt egna anteckningar fått från anmälarna. Det förhållandet att anmälarna inte gått igenom handlingarna på så noggrant sätt som de varit i behov av kan han inte lastas för. Han har vid kontraktsgenomgången haft anmälarna närvarande och också gått igenom avtalet i fråga.

### ***Särskild granskning***

För att få en rättvisande bild av mäklaren Xs verksamhet förelade Fastighetsmäklarnämnden mäklaren X den 3 maj att senast den 18 maj ge in en förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag tiden den 1 juli 2000 – 3 maj 2001. Efter en begäran från mäklaren Xs ombud medgav nämnden anstånd till den 29 maj. Förteckningen inkom till nämnden den 2 juli. Mäklaren X förelades samma dag genom sitt ombud att ge in kopior av närmare angivna handlingar i tio specificerade förmedlingsuppdrag. Mäklaren X förelades vidare att i den mån något av de begärda dokumenten saknades inkomma med en förklaring.

På grund av mellankommande semestrar medgavs anstånd till den 8 augusti. Den 9 augusti inkom kopior av dokument i de aktuella förmedlingsuppdragen. Kopior av objektsbeskrivningen saknades i samtliga förmedlingsuppdrag. Någon förklaring till detta lämnades inte. Mäklaren X tillskrevs den 31 augusti genom sitt ombud. I skrivelsen specificerades vilken dokumentation som saknades i de aktuella förmedlingsuppdragen. Mäklaren X gavs möjlighet att inkomma med yttrande senast den 5 september. Den 11 september inkom han genom sitt ombud med ett yttrande.



I yttrandet anför följande.

Vad gäller frågan om objektsbeskrivningarna kan följande anges. Självfallet har aktuella förmedlingar föregåtts av såväl sedvanligt intag av lägenheten samt också uppgiftslämnade från respektive säljare samt kontroller med aktuella föreningar.

De objektsbeskrivningar som legat till grund för de granskade förmedlingarna har inte arkiverats i papper utan finns arkiverade i mäklarföretagets dataserver. Mäklaren X kan inte se att ett sådant agerande skall kunna strida mot mäklarlagen, som för övrigt lämnar mycket oreglerat vad gäller vilka skyldigheter som föreligger att skriftligen arkivera material. Mäklaren Xs uppfattning är att bokföringslagens regler skall vara ledstjärnan avseende arkiveringsskyldigheten, innebärande att uppdragsavtal, köpekontrakt samt kvittens eller faktura regelbundet arkiveras så att verksamhetens intäkter kan följas.

Vad gäller depositionsavtalen kan följande anföras.

Deposition av handpenning har skett och avslutats genom att medlen friställts till den av deponenterna som varit berättigad till de deponerade medlen. Detta förhållande styrks naturligtvis av det faktum att handlingen som sådan omnämns i köpekontraktet mellan parterna. I denna del har depositionshandlingarna sedermera utgallrats då dels mäklarens uppdrag varit avslutat och slutredovisats samt dels då inte någon arkiveringsskyldighet avseende handlingen föreskrivs i gällande mäklarlagstiftning.

## Bedömning

Enligt 8 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. En registrerad fastighetsmäklare är enligt 7 § skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. I prop. 1994/95:14 s. 70 anför följande.

Enligt 7 § andra stycket är en mäklare skyldig att dels låta tillsynsmyndigheten granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten, dels lämna de uppgifter som behövs för tillsynen. 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.

En avregistrering kan naturligtvis i en del fall, beroende på tillsynsärendets art, framstå som en omotiverat sträng reaktion på exempelvis en mäklares ovilja att besvara tillsynsmyndighetens föreläggande. 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. – – –

Att inte besvara ett föreläggande från tillsynsmyndigheten får nämligen anses stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed.

Enligt 11 § skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligt.

Enligt 14 § får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter. Mäklaren får inte heller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. Enligt propositionen s. 79 är det oförenligt med mäklarens ställning att saluhålla egna objekt. Mäklaren får inte förena förmedlingsverksamheten

2001-11-19:1

med handel med egna fastigheter. En mäklare har givetvis rätt att själv sälja sin privatbostad. Han får dock inte göra det som ett led i sin mäklarverksamhet.

Enligt 17 § skall fastighetsmäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den.

Enligt 18 § skall mäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall bl.a. innehålla de uppgifter som har angetts i 17 §.

Enligt 19 § skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Enligt 22 § bokföringslagen skall allt räkenskapsmaterial bevaras i ordnat skick och på betryggande sätt inom landet under minst tio år från utgången av det kalenderår räkenskapsåret avslutades. Vad nu sagts gäller också avtal och andra handlingar av särskild betydelse för att belysa rörelsens ekonomiska förhållanden.

### **Ärende 1 och 2**

#### *Uppgiften om kakelugnen*

Mäklaren X har inte bestritt uppgiften om att det rådde eldningsförbud beträffande samtliga kakelugnar i fastigheten. Att han som varit ägare av lägenheten inte skulle ha känt till detta förefaller inte troligt. Även om så vore fallet borde han ha kontrollerat hur det förhöll sig innan han i marknadsföringen av bostadsrätten angav att det fanns en fungerande kakelugn. Att mäklaren X vid marknadsföringen på Internet har lämnat en felaktig uppgift om ett så väsentligt förhållande som möjligheten att elda i befintlig kakelugn är en allvarlig förseelse.

#### *Boarean*

Mäklaren X har i objektsbeskrivningen uppgett att boarean är 52 kvm. Någon bevisning som styrker detta har inte uppvisats. Av ansökan om utträde ur respektive medlemskap i bostadsrättsföreningen framgår tvärtom att föreningens uppgift om boarean är ca 50 kvm. Mäklaren X måste därför kritiseras för att han lämnat en annan och obestyrkt uppgift om boarean än vad som framgår av uppgifter från föreningen.

#### *Boendekostnadskalkyl*

Enligt det köpekontrakt som inlämnats i förmedlingsärendet har köparen i särskild handling avstått från boendekostnadskalkyl. Mäklaren X har i sitt yttrande över Fastighetsmäklarnämndens begäran om att få in den handlingen uppgett att köparen erhållit en kalkyl. Han har dock inte presenterat någon handling som styrker hans uppgift. Med hänsyn härtill och de motstridiga uppgifter mäklaren X har lämnat kan nämnden inte sätta någon tilltro till hans påstående om att köparen har erhållit en boendekostnadskalkyl. Nämnden finner således att han åsidosatt den uttryckliga regeln i fastighetsmäklarlagen att mäklaren skall tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Förseelsen är allvarlig. Särskilt allvarligt är det eftersom mäklaren X genom beslut den 20 december 2000 av nämnden meddelats varning för att han inte tillhandahållit köparen en boendekostnadskalkyl. Mäklaren X har tagit del av detta beslut i vart fall senast den 16 januari och således före

köpekontraktets tecknande i det aktuella förmedlingsuppdraget. Han har genom beslutet även uppmärksamats på vikten av att kunna dokumentera vilka handlingar som tillhandahållits köparen i ett förmedlingsuppdrag.

#### *Handel med fastighet*

Mäklaren X har privat sålt bostadsrätten med tillträde den 15 november 2000 för 780 000 kronor. Omedelbart därefter har lägenheten utannonserats för 1 595 000 kronor samt något senare för 1 750 000 kronor. Trots att den person som köpt bostadsrätten av mäklaren X blev nekad medlemskap i föreningen har mäklaren X genomdrivit affären med vetskap om att han därigenom går miste om närmare en miljon kronor. Det framstår som oförklarligt att mäklaren X inte lät köpet gå tillbaka när köparen nekades medlemskap. Köpet är ju ogiltigt enligt 6 kap 5 § bostadsrättslagen. Mäklaren X har valt att inte lämna någon förklaring till Fastighetsmäklarnämnden. Den enda förklaringen är enligt nämnden att köparen fungerar som bulvan åt mäklaren X. Köparen är restförd för såväl allmänna som enskilda skulder hos kronofogdemyndigheten, har mycket små inkomster och kan därför inte ha ekonomiska resurser att köpa bostadsrätten. Om det vore fråga om ett äkta köp borde mäklaren X som är väl insatt i prissättningen i det aktuella området ha begärt samma pris av denne köpare som han sedan redovisat i annonser på nätet och i objektsbeskrivningar.

Mäklaren X har beretts tillfälle att visa upp köpekontrakt avseende den egna försäljningen. Enligt mäklaren X har dessa handlingar inte kunnat återfinnas varför några handlingar inte kan uppvisas. Nämnden vill med anledning härav påpeka att en kopia av begärda handlingar lätt kunnat erhållas dels från köparen dels från bostadsrättsföreningen. Nämnden tolkar därför den erhållna förklaringen som ovilja att visa upp eventuella överlåtelsehandlingar och att söka bringa klarhet kring överlåtelsen.

Fastighetsmäklarnämnden finner det visat att mäklaren X genom en bulvan bedrivit handel med fastigheter. Han har därigenom handlat i strid mot uttryckliga bestämmelser i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen är allvarlig.

Mäklaren X har uppgett att han inte har något ansvar i ärendet eftersom han sålde sin bostadsrätt privat. Med anledning härav får Fastighetsmäklarnämnden påpeka att även ageranden utanför ett förmedlingsuppdrag kan påverka bedömningen av en fastighetsmäklares lämplighet.

#### **Ärende 3**

När det gäller uppgiften om boarean har mäklaren X medgivit att han åtagit sig att kontrollera denna med föreningen, men att föreningen inte kunnat lämna någon uppgift. Mäklaren X har därför varit medveten om att det varit fråga om en osäker uppgift. Detta skulle ha framförts till köparen. Genom att inte göra det har han åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är allvarlig.

Anmälarna har uppgett att såvitt de minns har något skriftligt uppdragsavtal inte upprättats. Mäklaren X har inte heller kunnat visa att det förelegat ett skriftligt avtal. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att det inte finns något skriftligt avtal och att mäklaren X har brustit i skyldigheten att upprätta ett skriftligt uppdragsavtal. Förseelsen är allvarlig.

2001-11-19:1

När det gäller övriga framförda anmärkningar mot mäklaren X står ord mot ord varför Fastighetsmäklarnämnden lämnar dessa utan någon vidare åtgärd.

### ***Den särskilda granskningen***

Mäklaren X har förelagts att inkomma med kopior av uppdragsavtal, objektsbeskrivning, köpekontrakt, ev. depositionsavtal, ansökan om medlemskap i bostadsrättsförening samt kvittens av ersättning för förmedlingen i tio specificerade förmedlingsuppdrag. Mäklaren X har samtidigt förelagts att – i den mån något begärt dokument saknas – inkomma med en förklaring.

Genomgång av de handlingar mäklaren X har gett in avseende de tio förmedlingsuppdragen utvisar att objektsbeskrivningar saknas i samtliga fall. Depositionsavtal saknas i sju förmedlingsuppdrag där det i överlåtelseavtalet angetts att handpenningen skall deponeras enligt särskilt depositionsavtal. Ansökningshandlingar för medlemskap i bostadsrättsföreningarna saknas i fem förmedlingsuppdrag. Mäklaren X har uppgett att objektsbeskrivningarna inte arkiverats i papper utan finns arkiverade i mäklarföretagets dataserver. Några utskrifter av dessa har dock inte presenterats. Depositionsavtalen har enligt mäklaren X gallrats ut då uppdragen avslutats och slutredovisats.

Såväl objektsbeskrivningar som depositionsavtal är handlingar som kan ha betydelse i samband med eventuella framtida tvister med en mäklare rörande skadeståndsanspråk i anledning av dennes sätt att utföra sitt förmedlingsuppdrag. Mäklaren har således ett eget intresse av att spara dokumentation för att kunna visa upp denna om den talar till mäklarens fördel. Med hänsyn härtill och till att det under handläggningen av de aktuella ärendena framkommit att mäklaren X lämnat såväl motsägelserfulla uppgifter till Fastighetsmäklarnämnden som oriktiga eller ofullständiga uppgifter i övrigt i de förmedlingsuppdrag som granskats, finner nämnden att det inte finns anledning att sätta tilltro till vad mäklaren X nu har uppgett om varför kopior av objektsbeskrivningar och depositionsavtal ej kan uppvisas. Nämnden anser därför att det faktum att mäklaren X inte kunnat uppvisa kopior av objektsbeskrivningar och depositionsavtal utvisar att dessa inte upprättats.

Även om det skulle kunna visas att objektsbeskrivningar och depositionsavtal har upprättats, men inte sparats, får Fastighetsmäklarnämnden i vart fall beträffande depositionsavtalen framhålla att dessa reglerar förhållanden rörande de medel mäklaren X har mottagit för senare redovisning. Det har därför ålegat mäklaren X att i enlighet med bestämmelserna i bokföringslagen bevara dessa.

Fastighetsmäklarnämnden kan därför inte finna annat än att mäklaren X åsidosatt sina skyldigheter vad avser objektsbeskrivningar och depositionsavtal. Han har därigenom på ett allvarligt sätt agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

### ***Påföljd***

Vad som kommit fram i ärendena gör att mäklaren Xs lämplighet som fastighetsmäklare måste ifrågasättas. Han har fullt medvetet och med hjälp av bulvan åsidosatt förbudet mot fastighetshandel och han har i ett stort antal förmedlingsuppdrag åsidosatt sina skyldigheter. Hans förseelser är allvarliga. Till detta kommer att mäklaren X visat avsevärd nonchalans vad gäller att efterkomma Fastighetsmäklarnämndens förelägganden. Han har uppenbart obstruerat nämndens försök att utreda

de verkliga förhållandena både vad gäller försäljningen av den egna bostadsrätten och de granskade förmedlingsuppdragen. Med hänsyn härtill kan någon annan påföljd än avregistrering inte komma ifråga.

## **2001-11-21:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklarens skyldighet att lämna information m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik framförts mot fastighetsmäklare X.

Enligt anmälaren har mäklaren X ej iakttagit god fastighetsmäklarsed genom att han har undanhållit information gällande förbud om utbyggnad. Han har även enligt anmälaren agerat partiskt vid husförsäljningen.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken. Han uppger att om han inte har någon nybyggnadskarta vid en visning så informerar han generellt om vad som gäller vid nybyggnad inom tätbebyggt område. Han rekommenderar alltid spekulanterna att ta kontakt med kommunen själva eller att ge honom i uppdrag att ta reda på vad som gäller inom området.

Mäklaren X har även tillbakavisat påståendet om att han skulle ha agerat som ombud för säljaren.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 16 § skall en fastighetsmäklare, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall även verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen.

I det aktuella ärendet står uppgift mot uppgift om huruvida det verkligen förts en diskussion om möjligheten att bygga ut. Det finns inga belägg för att mäklaren X agerat i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklarnämnden vill dock peka på vikten av att fastighetsmäklaren redovisar all tillgänglig information som kan tänkas vara av betydelse för en potentiell köpare samt att mäklaren aktivt verkar för att säljaren tillhandahåller relevanta uppgifter om fastigheten.

2001-11-21:2

Fastighetsmäklarnämnden har vid sin tillsyn noterat att uppdragsavtalet inte är daterat. Det ligger i sakens natur att uppdragsavtalet skall vara daterat med tanke på olika tidsfrister som omnämns i avtalet.

Med dessa påpekanden kan ärendet skrivas av.

## **2001-11-21:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om att mäklaren utan samtycke lämnat ut nyckel samt om hantering av handpenning**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan mot fastighetsmäklare X. Mäklaren X hade fått i uppdrag att förmedla försäljningen av anmälares fastighet. Anmälares uppgett att han som villkor för en försäljning krävt att ingen röjning, varken av mark eller byggnader, fick påbörjas före tillträdesdagen. Tillträdesdag var enligt köpekontraktet satt till den 31 augusti 2001.

Anmälares har vidare uppgett i huvudsak följande. Han mottog den 6 augusti 2001 e-post från mäklaren X där hon uppgav att hon givit köparna lov att röja marken. Efter det att mäklaren X insett sitt misstag och lovat att reducera sitt arvode samt försäkrat anmälares om att hon inte skulle släppa in någon i fastigheten före tillträdesdagen signerade han kontraktet.

När han besökte fastigheten den 16 augusti 2001 visade det sig att hans ägodelar blivit utslängda på verandan och att vissa saker eldats upp. Köparna hade även påbörjat reovering samt flyttat in egna ägodelar. Han kontaktade mäklaren X som uppgav att hon lånat ut nyckeln i två timmar för att köparna skulle kontrollera tapeter; hade mer hänt var det utan hennes kännedom.

Fastighetsmäklarnämnden fann vid sin granskning av handlingarna i ärendet att handpennigen inte betalats ut omedelbart till säljaren och har därför förelagt mäklaren X att förklara varför hon inte vidarebefordrade handpenningen till anmälares samt att inge eventuellt depositionsavtal.

Mäklaren X har sammanfattningsvis anfört följande.

Hon bestrider att hon handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. Hon medger att hon utan anmälares tillåtelse låtit köparna slå gräset på fastigheten. För denna förseelse har hon tagit sitt ansvar och sänkt sitt arvode.

Vad beträffar utlämnandet av nyckeln till köparna gjorde hon det för att köparna skulle göra mätningar för inköp av gardiner och tapeter och med förbehåll att nyckeln

skulle återlämnas samma dag. Hade hon haft vetskap om att köparna tänkt vidta åtgärder inne i fastigheten hade hon aldrig lånat ut nyckeln. Hon kände till köparen och gjorde bedömningen att det inte var någon risk att lämna ut nyckeln.

Hon har vid ett flertal tillfällen försökt få uppgifter om ett konto som hon kunde sätta in handpenningen på. Eftersom hon inte fick denna uppgift betalades handpenningen ut på tillträdesdagen. Något depositionsavtal upprättades inte eftersom det inte var meningen att handpenningen skulle deponeras.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

#### *Utlämnande av nyckel*

Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening skall en mäklare inhämta säljarens samtycke innan han eller hon låter en spekulant besöka ett förmedlingsobjekt på egen hand. I ärendet är utrett att mäklaren X lämnat ut fastighetens nyckel till köparna utan att säljaren lämnat sitt medgivande till detta. Tvärtom är det så att hon måste ha varit väl medveten om att säljaren inte ville låta köparen komma in i huset. Hon har förklarat att hon kände köparen och visste att hon kunde lita på henne. Nyckeln lämnades dock inte tillbaka inom utsatt tid. Mäklaren X har inte visat eller ens påstått att hon gjort försök att återfå nyckeln. Med beaktande av detta finner nämnden att hon åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Förseelsen kan inte anses som ringa.

#### *Handpenning*

Fastighetsmäklarnämnden finner att vad mäklaren X har uppgett får godtas som skäl för den sena utbetalningen av handpenningen till säljaren. Nämnden får dock påpeka följande. Mäklaren X har från köparna tagit emot medel innan köpekontraktet undertecknats av säljaren. Dessa medel är därför att betrakta som medel vilka köparna överlämnat till mäklaren att förvalta och använda som handpenning när även säljaren har undertecknat köpekontraktet. För det fall en spekulant överför pengar till en mäklare skall denne upplysa spekulanten om att en förtida inbetalning inte är att betrakta som handpenning. När en mäklare förvaltar medel för spekulants räkning skall mäklaren med spekulanten reglera förutsättningarna för förvaltningen.

#### *Övrigt*

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till ytterligare åtgärder från Fastighetsmäklarnämndens sida.

#### *Påföljd*

Mäklaren X har genom att mot säljarens vilja lämna ut nycklarna till köparna före tillträdesdagen brutit i sin hantering av förmedlingsuppdraget. För detta måste hon meddelas varning.

2001-11-21:3

**2001-11-21:3****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppdragsavtal samt utformning av köpekontrakt beträffande byggnad på ofri grund m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

**Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har anmälarna på en rad punkter riktat kritik mot mäklaren Xs hantering av ett förmedlingsuppdrag gällande ett fritidshus på arrendetomt. Bland annat har anmälarna uppgivit att de med mäklaren X muntligen kommit överens om att han skulle var behjälplig med regleringen av arrendeavgiften.

Fastighetsmäklarnämnden har vid sin granskning noterat bl.a. att skriftligt uppdragsavtal saknades samt att förteckning över lösöre, som enligt köpekontraktet skulle finnas, saknades. Vidare har nämnden funnit att anmälarnas och fastighetsmäklarens exemplar av köpekontraktet inte är identiska samt att köpekontraktet har skrivningar som inte är aktuella för denna överlåtelse. Enligt punkten 4 i kontraktet skall kontantlikviden deponeras till dess att köpet inte längre beror av villkor enligt punkt 9.1. Någon punkt 9.1 finns inte i kontraktet. Del av kontantlikviden har dessutom kvitterats av säljaren samma dag som köpekontraktet undertecknades.

Mäklaren X har yttrat sig och har tillbakavisat kritiken som framförts mot hans agerande i samband med hans förmedlingsuppdrag. Han har dock tillstått att något skriftligt uppdragsavtal inte finns samt att det felaktigt har angivits i köpekontraktet att en förteckning av lösöre skulle finnas. Det skulle enligt honom rätteligen stå lösöre enligt separat överenskommelse. Vad gäller skillnaderna mellan hans och säljarnas köpekontrakt uppger mäklaren X att det skett ett misstag men att han nu har ett nytt datasystem som skall eliminera risken för att så sker igen.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning***Uppdragsavtal*

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall uppdragsavtal upprättas skriftligen. Genom att inte upprätta något skriftligt uppdragsavtal har mäklaren X åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

*Köpekontrakt*

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat avtalats, skall mäklaren också hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.



Det köpekontrakt som mäklaren X har upprättat innehåller överenskommelser och uppgifter som saknar relevans för den aktuella överlåtelsen. Genom att inte se till att köpekontraktet anpassats till den aktuella överlåtelse har mäklaren X brutit i sin omsorg om såväl säljare som köpare. Kontraktet innehåller dessutom vilseledande och felaktiga uppgifter. Det faktum att köpekontrakten visat sig inte vara identiska trots att det i kontraktet står att säljare och köpare tagit var sitt likalydande exemplar är även det anmärkningsvärt. Bristerna beträffande kontraktet motiverar en varning.

#### *Arrendeavgift*

Regleringen av arrendeavgiften är en sådan fråga som behövdes lösas i samband med överlåtelsen. Enligt anmälan har mäklaren X lovat att hjälpa dem med detta. Det saknas anledning att ifrågasätta detta. Regleringen borde ha skett vid likvidavräkningen. Genom att inte medverka till detta har mäklaren X åsidosatt sin omsorgsplikt. Förseelsen motiverar en varning.

#### *Övrigt*

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämnden.

#### *Påföljd*

Mäklaren X har på ett flertal punkter åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Han skall meddelas varning för att han inte upprättat något uppdragsavtal, för bristerna vad gäller köpekontraktet samt för sitt agerande vad gäller regleringen av arrendeavgiften.

## **2001-11-21:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformningen av provisionsvillkor**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X förmedlade hösten 1999 en bostadsrätt i Mölndal. I förmedlingsuppdraget angavs ett utgångspris om 295 000 kr och att "arvodet är belopp överstigande 255 000 kr". Bostadsrätten såldes för 285 000 kr.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarens far uppgett att avtalets konstruktion medförde att mäklaren X kunde lyfta oskäligt högt mäklararvode. Anmälan vill även få prövat om arvodet kan jämkas.

Mäklaren X har i huvudsak anfört följande.

Han brukar normalt begära arvode med en viss angiven procentsats på försäljningssumman. Säljaren visste att bostadsrätter i området under samma period sålts för mellan 195 000 och 235 000 kr. Säljaren ville ha ett nettoförsäljningspris om 255 000 kr. Därutöver skulle mäklararvodet "täckas in" i enlighet med

2001-11-21:5

förmedlingsuppdraget i spannet mellan 255 000 – 295 000 kr. Avtalet utformades helt på säljarens villkor. Bostadsrätten såldes till ett av de högsta priserna det året.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision) om inte annat har avtalats.

I lagens förarbeten (prop. 1983/84:16 s. 45) anges att bestämmelsen om att ersättningen skall utges i form av provision är dispositiv och alltså ger möjlighet för mäklaren och uppdragsgivaren att komma överens om en annan ersättningsform.

Det uppdragsavtal som ingåtts av mäklaren X strider således inte mot fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarnämnden vill dock framhålla att det vid den typ av ersättningsvillkor som nu tillämpats skall finnas en klar och entydig uppfattning om objektets marknadsvärde.

I avtalet anges inte att mäklarens rätt till arvode skulle vara begränsat till ett visst intervall, vilket mäklaren hävdar vara innebörden. Fastighetsmäklarnämnden får därför påpeka att villkoret om rätten till ersättning, enligt nämndens uppfattning, är otydligt utformat. Vid avtal med en konsument måste det ställas krav på att mäklaren är tydlig. Detta krav gäller självfallet även om avtalet i vissa delar utformas efter förslag från en säljare.

I uppdragsavtalet har dessutom angetts att uppdraget, så länge det är förenat med ensamrätt, inte får sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande. Fastighetsmäklarnämnden får därför påpeka att båda parter kan säga upp ett uppdragsavtal. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Nämnden anser att klausulen kunnat ge uppdragsgivaren uppfattningen att det inte gick att frånträda avtalet under ensamrättstiden.

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra ekonomiska tvister eller ersättningskrav. Sådana frågor kan prövas av allmän domstol och i vissa fall av Allmänna reklamationsnämnden.

Med de påpekanden som gjorts anser Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

### **2001-11-21:5**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares skyldigheter gentemot köparen och tredjeman beträffande nyttjanderätt m.m.**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

## Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har gjorts gällande att fastighetsmäklaren X åsidosatt sina skyldigheter gentemot säljaren. Anmälaren har hävdade att mäklaren X inte redovisat en utlovad offert avseende reparation av spis. Anmälaren har vidare ifrågasatt de villkor som tillämpats för handpenningens utbetalning.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande.

Vid besiktning och provtryckning av skorstenen framkom stora brister. Köparen framförde därför önskemål om en prisreduktion. Överenskommelse träffades om att den skulle omfatta både fastighetens pris och mäklararvodet. Anmälarens önskemål om att få ta del av en offert utgjorde inte ett krav eller en förutsättning för överenskommelsen. Han har i efterhand försökt att få en offert från muraren utan att lyckas. Något särskilt depositionsavtal har inte upprättats. Överenskommelsen om att handpenningen skulle deponeras hos mäklarfirmen A framgår av köpekontraktets villkor om köpeskillningens erläggande (1 §). Överenskommelsen om köpeskillningen blev klar den 6 juni 2000 med tillträde den 9 juni. En överföring via bank skulle kunna medföra att pengarna inte var tillgängliga för säljaren på tillträdesdagen eftersom sådana överföringar kan ta upp till tre bankdagar.

Bland de handlingar mäklaren X har skickat in i ärendet finns ett fastighetsutdrag från Lantmäteriverket från den 24 februari 2000. Av utdraget framgår att den aktuella fastigheten är belastad med en nyttjanderätt med inskrivningsdag den 13 februari 1997. Nyttjanderättsavtalet, som Fastighetsmäklarnämnden har inhämtat från inskrivningsmyndigheten, visar att säljarna till den aktuella fastigheten upplåtit nyttjanderätten till fastigheten till en person i den omfattning personen själv bestämmer. I köpekontraktet (2 §) anges följande. "Säljaren garanterar, att fastigheten på tillträdesdagen --- ej heller belastas av andra servitut, nyttjanderätter, hyres- och arrendekontrakt eller andra avtal än vad som nedan anges: väg". I objektsbeskrivningen finns inte någon uppgift om nyttjanderätten.

Fastighetsmäklarnämnden har vidare uppmärksammat att det i köpekontraktet under 1 § Köpeskillningens erläggande har angetts följande under punkt 1. "Kontant i avvaktan på uppfyllande av villkor enligt följande paragrafer i kontraktet: att deponeras hos mäklarfirmen A 45 000". Vilka paragrafer i kontraktet som deponeringen grundar sig på har dock inte angetts. I kontraktet finns dels ett villkor om utfärdande av köpebrev, dels ett villkor som ger köparen rätt att häva köpet senast ett visst angivet datum om det vid besiktningen upptäcks fel som köparen inte kan godkänna.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Offerten*

Vad som framkommit i ärendet beträffande den offert som anmälaren efterlyst ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare.

### *Depositionsavtal*

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall handpenning som fastighetsmäklaren tagit

2001-11-21:5

emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren om inte annat har överenskommit i särskild ordning. Av förarbetena till lagen (prop 1994/95:14 s. 55 och 76) framgår att det föreligger en skyldighet för mäklaren att vid behov ta upp frågan om handpenningen skall deponeras till dess att det finns ett bindande avtal. Formuleringen "i särskild ordning" markerar enligt lagstiftaren att mäklaren inte kan förvalta handpenningen med stöd blott av en förtryckt klausul i uppdragsavtalet. I det nu aktuella fallet finns ett villkor om deposition intaget i köpekontraktet.

I köpekontraktet regleras de villkor för köpet som skall gälla mellan köparen och säljaren. En överenskommelse om deposition rör även den som åtar sig att hålla medlen deponerade. Om det inte upprättas något separat depositionsavtal bör mäklarens åtagande beträffande deposition i vart fall anges och bekräftas av honom i köpekontraktet.

#### *Köpekontraktet*

I köpekontraktet har inte angetts om depositionen är knuten till de bägge villkor som gäller för köpet eller endast till något av dem. Det är därför oklart vad som gäller i fråga om depositionen. Enligt Fastighetsmäklarnämnden måste mäklaren X kritiseras för att han således utformat ett oklart villkor.

#### *Inskriften nyttjanderätt*

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Information om den inskrivna nyttjanderätten saknas i objektsbeskrivningen och i köpekontraktet. Det är uppenbart att mäklaren X inte uppmärksammat tredje mans rätt i samband med förmedlingsuppdraget. Genom att inte följa upp och kontrollera vad den inskrivna nyttjanderätten omfattade har mäklaren X åsidosatt sina skyldigheter gentemot köparen och tredjeman. Förseelsen kan inte anses som ringa.

#### *Påföljd*

Mäklaren X har beträffande nyttjanderätten brutit mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han meddelas varning.

**Fastighetsmäklarnämnden har omprövat beslutet och upphävt varningen enligt följande.**

#### **Beslut 2002-01-16**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden upphäver sitt beslut den 21 november 2001 att meddela mäklaren X varning och avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har i beslut den 21 november 2001 (dnr ---) meddelat fastighetsmäklaren X varning. Av nämndens beslut framgår att mäklaren X bedömts ha åsidosatt sina skyldigheter mot köparen och tredjeman genom att inte följa upp och kontrollera vad en inskriven nyttjanderätt omfattade.

Fastighetsmäklarnämnden har i samband med handläggningen av det tidigare ärendet skriftligt meddelat mäklaren X att nämnden inhämtat uppgifter om den aktuella nyttjanderätten från inskrivningsmyndigheten och att objektsbeskrivningen inte redovisade någon nyttjanderätt. Dessutom påtalades i meddelandet att köpekontraktet innehöll en försäkran från säljarna om att fastigheten på tillträdesdagen inte belastades av nyttjanderätter. Karlsson hörde inte av sig med anledning av Fastighetsmäklarnämndens meddelande.

Mäklaren X har inkommit med ett överklagande till nämnden den 28 december 2001 (---) och har begärt en "omprövning av beslutet". Karlsson har i överklagandet lämnat följande kompletterande uppgifter.

I Fastighetsmäklarnämndens beslut förmodas att han inte kontrollerat nyttjanderätten på fastigheten och inte informerat köparen eller tredjeman om denna. Dessa uppgifter bestrids. Tredjeman, det vill säga nyttjanderättsinnehavaren, är samma person som anmälaren i ärendet. Redan före försäljningen talade de om nyttjanderätten och att den inte skulle gälla efter tillträdesdagen. Av den anledningen togs den inte med i objektsbeskrivningen. På kontraktsdagen informerades köparen om att det fanns en nyttjanderätt men att den inte skulle gälla efter tillträdesdagen. Av den anledningen togs nyttjanderätten inte med i köpekontraktet. Han har inte åsidosatt sina skyldigheter gentemot köparen och tredjeman angående nyttjanderätten och kräver omprövning av beslutet. Självklart skall nyttjanderätten tas bort hos inskrivningsmyndigheten. Detta skall ombesörjas så fort som möjligt.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklaren X inkommit med nya uppgifter och därmed kompletterat utredningen i väsentliga delar. Nämnden finner med hänsyn till mäklaren Xs uppgifter - som det inte finns anledning att ifrågasätta - att det inte finns skäl för varning på de grunder nämnden anfört. Nämnden anser dock att mäklaren Xs hantering av den aktuella nyttjanderätten uppvisar brister.

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten vid förmedling till en konsument som köper fastigheten huvudsakligen för enskilt bruk. Denna objektsbeskrivning skall innehålla bl.a. uppgift om rättigheter som belastar fastigheten. Av 19 § framgår att mäklaren skall hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Uppgifterna i de olika handlingar som mäklaren upprättar skall givetvis vara korrekta och återge de faktiska förhållandena vid tiden för upprättandet av respektive dokument. Den aktuella objektbeskrivningen saknar emellertid uppgift om nyttjanderätten. Vidare förutsätter säljarens försäkran i köpekontraktet att denna nyttjanderätt tagits bort vid överlåtelse tillfället. Så har inte skett. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklaren X åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Med hänsyn till omständigheterna i ärendet kan mäklaren Xs förseelser anses som ringa. Beslutet att meddela mäklaren X varning skall därför upphävas. Därmed förfaller mäklaren Xs överklagande och ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2001-11-21:6

**2001-11-21:6****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformningen av köpekontrakt beträffande avstyckning m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X fick i december 1999 i uppdrag att förmedla en avstyckning. Den beskrevs i marknadsföringen som en välskött gård under avstyckning omfattande 20 000 kvm friköpt trädgårds- och betesmark med en tvåplansvilla och stora ekonomibyggnader. Det angavs att "Lantmäteriet beräknas vara klara ca februari 2000". I köpekontraktet, som tecknades den 12 juli 2000, anges att fastigheten är en avstyckning. Fastigheten beskrivs i kontraktet som cirka 17 500 kvm friköpt tomt bebyggd 1871 med en tvåplansvilla med delvis källare.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen gjort gällande att avstyckningen ännu inte är färdigställd, att det föreligger risk för att avstyckningen kommer att omfatta endast cirka 8 300 kvm och att den inte får den storlek som parterna avtalat och som de är i behov av, då deras djur behöver betesmark. Enligt anmälaren borde mäklaren X ha medverkat till att den nu uppkomna situationen hade reglerats i avtalet och att villkor för en eventuell återgång av köpet tagits med. Anmälaren har vidare påtalat bl.a. att uppgift om driftskostnader saknats i objektbeskrivningen, att boendekostnads kalkyl inte upprättats, att skorstenen inte blivit provtryckt eller godkänd samt att tomtkarta och frågelista saknas.

Mäklaren X har i huvudsak uppgivit följande.

Säljarna uppgav att avstyckningen omfattade cirka 20 000 kvm. Både säljare och köpare gick runt tomten varvid gränser och hörnpunkter pekades ut. Vid kontraktets tecknande uppfattade parterna ytan till ca 17 500 kvm. Parterna önskade att köparen skulle få tillträde till fastigheten genom att hyra den i avvaktan på att avstyckningen skulle bli klar. Hyran bestämdes till 4 200 kronor per månad till den sista december att avräknas mot köpeskillingen. Han rekommenderade parterna att upprätta ett skriftligt hyresavtal men parterna önskade bara ett muntligt på grund av den korta hyrestiden. Detta avtal bekräftades genom § 17 i köpekontraktet om att "hyran" skulle minska köpeskillingen med motsvarande belopp. Han informerade om risken med att lantmätaren var den som slutligt hade att avgöra fastighetens utbredning. Köparna har efter köpet funnit att de behöver större areal än vad som var avtalat. Av § 14 i köpekontraktet framgår att köparna kan frånträda köpet och återfå handpenningen om inte bostaden i Danmark såldes senast den 31 december 2000. Skorstenen är enligt intyg godkänd av Sotningsdistriktet i Falkenberg. Frågelista är ingen nödvändig handling, men har senare upprättats av säljarna och gått igenom tillsammans med säljare och köpare. Tomtkarta finns inte att tillgå. Det är beklagligt att säljare och köpare inte kan komma överens. Han kan som mäklare inte lastas för att köparen köper djur innan avstyckningen var klar.

Mäklaren X har till sitt yttrande bifogat kopia av ett skriftligt avstående från boendekostnadskalkyl.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Avstyckningen*

Enligt 4:7 JB är ett köp som innebär att visst område av en fastighet kommer i särskild ägares hand giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som är sökt senast sex månader efter den dag köpehandlingen upprättades. Det är således möjligt att genomföra en försäljning medan förrättningen pågår. Köpet blir giltigt om fastighetsbildningsmyndigheten får kännedom om köpet och lägger det till grundval för förrättningsbeslutet. Mäklaren X kan med hänsyn härtill inte kritiseras för att han medverkat till den aktuella försäljningen i och för sig. Det får dock anses ligga i fastighetsmäklarens omsorgsplikt att informera parterna om riskerna med ett sådant avtal. Eftersom köp av ett markområde blir giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet är det också viktigt att parterna sluter en överenskommelse om den ekonomiska regleringen i händelse av att köpet inte blir giltigt. Parterna bör vidare uppmanas att reglera följderna för det fall att avstyckningen skulle avvika i storlek mot vad som ursprungligen avtalats.

#### *Köpekontraktets utformning*

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklaren X inte tillräckligt tydligt uppmärksammat parterna på den risk som förelåg för att köpet skulle bli ogiltigt. Detta skulle med lätthet ha gjorts genom en hänvisning i köpekontraktet till den aktuella bestämmelsen i jordabalken. Genom sin underlåtenhet i detta avseende har mäklaren X brustit i sin omsorgsplikt. För detta kan han inte undgå varning.

#### *Hyesavtalet*

Av köpekontraktet framgår att parterna överenskommit att köparen hyr fastigheten till ett visst belopp avseende kallhyra och att erlagd hyra minskar köpeskillingen med motsvarande belopp. Det finns inte något skriftligt hyresavtal. Mäklaren X har själv uppgett att han rekommenderat parterna att upprätta ett skriftligt avtal men att de avböjt. Fastighetsmäklarnämnden saknar anledning att ifrågasätta mäklaren Xs uppgifter.

Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening ligger det i mäklarens omsorgsplikt att verka för att avtal mellan säljare och köpare om olika frågor ges skriftlig form. Mäklaren X har därför i och för sig haft fog för att rekommendera parterna att upprätta det aktuella hyresavtalet skriftligen. Nämnden får dock påpeka att en upplåtelse av fastigheten före det att bindande köp har träffats kan försvåra för parterna vid en eventuell återgång av köpet. Det är mot bakgrund av detta tveksamt om parterna i tillräcklig grad uppmärksammas på konsekvenserna av överenskommelsen om hyresupplåtelse. Nämnden får därför framhålla vikten av att mäklaren ger köpare och säljare information om riskerna innan dessa bestämmer sig för en hyresupplåtelse i avvaktan på ett bindande köp.

2001-11-21:7

#### *Handpenningen*

Enligt köpekontraktet har parterna överenskommit att handpenning inte skulle erläggas för köpet. Trots detta finns villkor om att säljarens eventuella skada skall regleras ur erlagd handpenning. Fastighetsmäklarnämnden får därför framhålla följande. När en mäklare medverkar vid kontraktskrivning har parterna rätt att kräva att kontraktet utformas på ett riktigt sätt och med anpassning till de verkliga förhållandena.

#### *Boendekostnads kalkyl och tomtkarta*

Av utredningen i ärendet framgår att köparen skriftligt avstått från boendekostnads kalkyl. Det framgår av köpekontraktet att säljaren ansvarar för att tomtkarta överlämnas under förutsättning att säljaren innehar en sådan handling. Anmälan föranleder här inte någon kritik.

#### *Anmälares anmärkningar i övrigt*

Anmälares anmärkningar avseende köpets villkor beträffande tillträdesdag, pantbrev, brister i skorsten och information om driftskostnader avser förhållanden som fastighetsmäklaren inte ansvarar för. Det finns därför inte grund för någon kritik i detta avseende.

#### *Påföljd*

Fastighetsmäklarnämnden har funnit att mäklaren X brustit i sin omsorgsplikt vid utformningen av köpekontraktet. Det föreligger därför skäl att meddela honom en varning.

### **2001-11-21:7**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling av närståendes bostadsrätt**

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

##### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksamats på att fastighetsmäklaren X medverkat i samband med försäljning av sin dotters bostadsrätt.

Mäklaren X har i huvudsak uppgett följande.

Dottern hade under en längre tid försökt att själv sälja sin lägenhet utan att lyckas. Hon bad därför honom om hjälp. En köpare tog kontakt och visades lägenheten. Försäljningen fullföljdes till det av köparen erbjudna priset. Samtliga inblandade i affären känner varandra sedan tidigare. Han insåg därför inte att han gjorde något fel i samband med försäljningen.



## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata båda säljarens och köparens intressen. I 13 § första stycket finns ett förbud för mäklare att förmedla en försäljning av en fastighet till en närstående. Även denna bestämmelse ger uttryck för grundsynen i fastighetsmäklarlagen om mäklarens ställning som neutral mellanman i en fastighetsaffär (prop 1994/95:14 s. 51-52). Härtill kan hänvisas till 15 § där mäklaren förbjuds att som ombud företräda endera parten i en fastighetsaffär.

Lagen saknar uttryckligt förbud för mäklare att förmedla en närståendes fastighet. Av Fastighetsmäklarnämndens tidigare beslut framgår att nämnden anser att starka skäl föreligger för att anta att en mäklare vid förmedling av en närståendes fastighet kan komma att låta sig påverkas av ovidkommande intressen och att hans ställning som opartisk mellanman härigenom kan äventyras. Hänvisning har gjorts till dels mäklarens upplysningsplikt, dels mäklarens skyldigheter vid upprättande av köpehandlingar. När en mäklare förmedlar en fastighet som ägs av en närstående riskerar mäklaren att frånga sin ställning som opartisk mellanman.

Av utredningen framgår inte vilka åtgärder mäklaren X vidtagit eller vilken betydelse hans medverkan har haft för försäljningen. Mäklaren X har emellertid medgett att han medverkat som fastighetsmäklare vid försäljning av dotterns lägenhet. Detta är enligt Fastighetsmäklarnämnden oförenligt med hans ställning som opartisk mellanman. Med hänsyn till omständigheterna i det aktuella fallet bedömer nämnden att förseelsen är ringa.

## **2001-11-21:8**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklarens krav på ersättning**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X för att denne skickat en faktura avseende provision trots att någon försäljning inte har skett.

Mäklaren X har sammanfattningsvis anfört följande. Han har, under kontraktstiden, presenterat en kund som var villig att köpa fastigheten till ett pris något över det pris som framgår av förmedlingsavtalet. Efter flera telefonkontakter med båda parter höjde säljaren priset. Intressenten förklarade sig då, genom att underteckna ett köpekontrakt, vilja bekräfta sin avsikt att förvärva fastigheten för det i annonsen begärda priset. Han anser att det arbete som överenskommit med säljaren har utförts och att han därför är berättigad till överenskommen provision.

2001-11-21:9

Av det förmedlingsuppdrag som anmälarin inlämnat i ärendet framgår att arvudet är bestämt till "9 750 DEM inkl. moms". Därutöver finns följande villkor. "Erlägges av uppdragsgivaren vid anfordran så snart köpeskillingen utväxlats mellan parterna. Om försäljning ej kommer till stånd utgår ingen ersättning till mäklaren".

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning eller provision för fastighetsmäklares tjänster eller dennes rätt till ersättning vid avtalsbrott från uppdragsgivarens sida. Däremot kan nämnden pröva om en mäklare i en ersättningsfråga handlat på ett sätt som är förenligt med 12 § fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

Av 11 § och 21 § andra stycket fastighetsmäklarlagen följer att om mäklaren i ett konsumentförhållande vill betinga sig annan ersättning än provision måste detta avtalas skriftligen. Enligt det aktuella förmedlingsuppdraget utgår inte någon ersättning till mäklaren om försäljning inte kommer tillstånd. I strid med detta uttryckliga villkor har mäklaren X översänt faktura till anmälarin med krav på provision motsvarande 45 825 kronor att betalas inom 30 dagar. Han har härigenom på ett allvarligt sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Beträffande uppdragsavtalet får Fastighetsmäklarnämnden påpeka följande.

I avtalet anges följande. "Undertecknad legitimerade fastighetsmäklare erhåller härmed uppdrag att ...". Avtalet är undertecknat av mäklaren X. Hans namnteckning saknar dock namnförtydligande. Nämnden får därför framhålla vikten av att det i uppdragsavtalet måste finnas en tydlig uppgift om ansvarig mäklares namn. Enligt uppdragsavtalet får avtalet sägas upp under ensamrättstiden endast med mäklarens skriftliga medgivande. Fastighetsmäklarnämnden har i flera beslut klargjort att båda parter ensidigt kan säga upp ett uppdragsavtal. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Nämnden anser att klausulen kunnat ge uppdragsgivaren den felaktiga uppfattningen att det inte gick att frånträda avtalet under ensamrättstiden.

#### *Påföljd*

Mäklaren X skall meddelas varning för att han framställt ett oberättigat krav på ersättning.

### **2001-11-21:9**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklarens uppdragsavtal och utformning av köpekontrakt m.m.**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

## Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik framförts mot fastighetsmäklaren Xs sätt att utföra ett förmedlingsuppdrag beträffande byggnad på ofri grund. Anmälaren, som var ombud för säljaren, har bl.a. uppgett att mäklaren X utlovat vissa inventarier till köparen utan anmälares samtycke. Anmälaren menar också att mäklaren X "klassat ner objektet".

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och anfört följande.

Det aktuella objektet har annonserats ut i dagspress och på Internet men ingen spekulant hörde av sig. Säljaren bor i England och objektet skulle säljas "med allt som fanns i den utom personliga kläder och linne". Utgångspriset för objektet var 500 000 kronor och köparens bud var 50 000 kronor lägre. Anmälaren tömde då huset på inventarier men har senare återställt det mesta. Det har senare framkommit att anmälaren lämnat avloppstanken fylld och att huset var behäftat med vissa fukt-skador. Detta har lett till att köparen kvittat sitt krav på ersättning för vissa brister i objektet mot sin del av arrendekostnaden. Anmälaren har godkänt en likvidavräkning daterad den 29 maj 2001. Den 23 augusti uppmärksammades hon på att arrendavgiften inte reglerats.

Mäklaren X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran skickat in en kopia av uppdragsavtalet. I denna handling, daterad den 10 mars 2001, anges: "Detta uppdrag gäller tills vidare från 2001-05-10. Uppdraget är förenat med ensamrätt från 2001-05-10 till 2001-08-15". Mäklaren X har i denna del lämnat följande kompletterande uppgifter. Anmälaren gav henne uppdraget i mars. Fullmakt skickades till säljaren men det tog tid innan den returnerades. Under tiden hade hon anmälares "önskan att hitta en köpare".

Enligt köpekontraktet har ansvaret för skatter, räntor och andra periodiska utgifter för byggnaden fördelats så att betalningsskyldigheten åvilar säljaren för tiden före och köparen för tiden efter tillträdesdagen. Vidare anges i kontraktet att säljaren skall tillse att såväl byggnaden som arrendetomt är väl rengjorda och utrymda.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Inventarier och arrende*

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband överlåtelsen. Såväl anmälaren som mäklaren X har uppgett att vissa inventarier skulle ingå vid köpet. Någon särskild inventarieförteckning har dock inte lämnats. Enligt köpekontraktet skulle huset vara utrymt vid tillträdesdagen. Av utredning får därmed anses framgå att mäklaren X medverkat till en oklarhet vid köpet. De villkor som gällde avseende eventuella inventarier borde ha reglerats närmare t.ex. i ett särskilt avtal. Genom att inte anpassa det aktuella villkoret i köpeavtalet till vad parterna egentligen avsett har mäklaren X handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelserna kan dock anses som ringa.

2001-11-21:10

*Uppdragsavtalet*

Enligt 11 § första stycket skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligt. Det aktuella förmedlingsuppdraget började gälla den 10 maj. Av utredningen framgår dock att annonsering skett under våren; det vill säga under en tid då uppdraget ännu inte trätt i kraft. Mäklaren X har agerat i strid med vad som skriftligen avtalats. Förfarandet stridet mot god fastighetsmäklarsed oavsett vilket uppdrag hon i övrigt kan ha haft genom muntliga överenskommelser med anmälaren. Vidare regleras i 11 § andra stycket samma lag att tiden för ensamrätt får bestämmas till högst tre månader åt gången. Mäklaren X har i uppdragsavtalet angett en längre ensamrättstid. För dessa förseelser skall hon meddelas varning.

*Handpenning och depositionsavtal*

Enligt köpekontraktet § 12 skall särskilt uppdragsavtal om deposition av handpenningen träffas med hänvisning till annan punkt i kontraktet. Någon handpenning har inte erlagts vid köpet. Klausulen saknar därför betydelse för avtalet. Enligt Fastighetsmäklarnämnden kan det framstå som förvillande att skriva in sådan villkor som inte har någon funktion för parterna.

*Påföljd*

Mäklaren X har handlat i strid med god fastighetsmäklarsed genom att vidta åtgärder under tiden före det att det skriftliga uppdragsavtalet trätt i kraft och genom att avtala om ensamrätt för uppdraget för en tidsperiod som överstiger tre månader. Båda förseelserna motiverar var för sig varning.

**2001-11-21:10****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om spekulantlista m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

**Bakgrund***Ärende 1*

Mäklaren X fick i augusti 2000 i uppdrag av fyra ägare att förmedla försäljningen av deras fastighet. En av ägarna, som har undertecknat uppdragsavtalet med stöd av fullmakt, har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X och därvid uppgett att uppdragsgivarna trots begäran inte fått någon intressentlista. Till anmälan finns fogat kopior av brev den 14 november 2000 och den 4 januari 2001 med begäran från anmälaren om intressentlista.

Mäklaren X har yttrat sig och bl.a. anfört att den efterfrågade intressentlistan redovisades till en av de övriga uppdragsgivarna dels den 20 november 2000, dels den 24 januari 2001.

I uppdragsavtalet som ingetts till Fastighetsmäklarnämnden anges följande.  
”Mäklaren skall vid uppdragets utgång, om säljaren så begär, presentera en intressentlista.”

#### Ärende 2

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har riktats kritik mot mäklaren X i anledning av ett förmedlingsuppdrag avseende försäljning av ett varv.

Fastighetsmäklarnämnden har i brev uppmanat anmälaren att närmare utveckla sin anmälan mot mäklaren X samt bifoga de handlingar som kan vara av intresse i ärendet. Anmälaren har inte gjort detta.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### Ärende 1

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Det framgår av förarbetena till lagen (prop.1994/95:14 s.46) att det åligger mäklaren att till uppdragsgivaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva ett objektet. Det åliggandet är fullgjort först sedan mäklaren till säljaren har framfört de meddelanden och bud som spekulanterna önskar.

Mäklaren X har i uppdragsavtalet åtagit sig att på begäran presentera en intressentlista. Anmälaren har bett om en sådan lista i samband med uppsägning av förmedlingsuppdraget. Listan har inte tillställts henne. Mäklaren X har visserligen redovisat denna lista muntligt till en av de övriga uppdragsgivarna. Men mot bakgrund av att anmälaren, som dessutom företrätt övriga ägare enligt fullmakt, påmint honom om listan över spekulanter efter det att han presenterat den för den andre uppdragsgivaren har han inte haft fog för att räkna med att information om den begärda listan skulle spridas till övriga ägare.

Genom att inte tillse att anmälaren fick den begärda listan har mäklaren X åsidosatt vad som ålegat honom. För detta skall han meddelas varning.

#### Ärende 2

Av anmälan mot mäklaren X framgår inte på vilka grunder anmälaren anser att mäklaren X har misskött sig. Fastighetsmäklarnämnden har i brev uppmanat anmälaren att närmare utveckla sin kritik mot mäklaren X. Anmälaren har inte gjort detta. Det saknas därför underlag för någon tillsynsåtgärd. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

### **2001-11-21:11**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklare agerat som neutral mellanman m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

2001-11-21:11

## Bakgrund

### *Anmälan*

Mäklaren X har genom köpekontrakt i juli 1997 förmedlat en försäljning av en fastighet. Köpet var villkorat med att köparen fick ett banklån. Banken beviljade inget lån. I denna situation träffade parterna – på mäklaren Xs initiativ – ett tilläggs-avtal som innebar att köparen under 22 månader skulle betala visst belopp. För resterande del av köpeskillingen skulle köparen utfärda ett skuldebrev. Säljaren hävde senare köpet och ansökte om stämning vid tingsrätt. Säljaren har genom ombud och i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklaren X i ett flertal avseenden. I anmälan anförs bl.a. att mäklaren X i tingsrätten agerat som ombud för köparen, att mäklaren X inte informerat säljaren om köparens bristande betalningsförmåga, att mäklaren X genom ändringar i betalningsplanen fått köparen att uppfatta ändringar som nya villkor för köpet samt att mäklaren X ansökt om betalningsföreläggande för sitt krav på provision.

I anmälan har vidare anförts bl.a. följande.

Säljaren anlidade mäklaren X för att sälja sin fastighet. Mäklaren X anvisade en köpare som uppgavs kunna betala köpeskillingen 150 000 kr genom ett banklån. Mäklaren X översände ett köpekontrakt vilket godkändes av säljaren. Kort tid före tillträdet meddelade mäklaren X att köparen inte fick något banklån. Mäklaren X hade förespeglat säljaren att lån skulle beviljas köparen. Efter påtryckningar från mäklaren X accepterade han ett tillägg till köpekontraktet. Tillägget innebar att köparen skulle amortera visst belopp under 22 månader och därefter skulle köparen överlämna skuldebrev med viss amortering för resterande del.

Den 27 april 1999 hävde säljaren köpet eftersom köparen inte hade följt en reviderad betalningsplan. Köparen stämde vid tingsrätt. Mäklaren X engagerade sig i rättegången på köparens sida. Köparens inlagor upprättades av mäklaren X men de undertecknades av köparen. Denne hänvisade i tingsrätten till mäklaren X trots tingsrättens uppmaning till köparen att anlita ombud. Den 21 januari 2001 meddelade tingsrätten tredsdom mot köparen. Denne ansökte om återvinning. Denna ansökan upprättades av mäklaren X. Köparen gjorde inbetalningar till mäklaren X, som köparen påstod var amorteringar enligt tillägget till kontraktet. Mäklaren X påstod för sin del att pengarna insatts på ett klientmedelskonto. Mäklaren X har lämnat ett otal förslag om amorteringar med märkliga beräkningar om ”räntekompensation”. Köparen har tagit detta som bekräftelse på att nya villkor gällde, dvs. mäklaren Xs förslag har upphöjts till gällande avtal.

Mäklaren X har gjort en ansökan om betalningsföreläggande mot säljaren för mäklararvode. Kravet har bestritts och ansökan har hänskjutits till rättegång.

Mäklaren X har anfört bl.a. följande.

I mars 1997 kontaktades han av säljaren och ett uppdragsavtal undertecknades av dem. Köpekontraktet undertecknades i juli samma år. För uppdraget har han inte tagit någon provision. Han har inte tagit ersättning för andra utlägg än gravationsbeviset. Den 15 juli 1997 mottog han handpenningen om 1 500 kr i enlighet med kontraktet.

Den 3 november 1997 redovisade han 1 270 kr efter avdrag för gravationsbeviset. Detta gjorde han efter samråd med säljaren.

Köparen hade enligt muntliga uppgifter tidigare varit i kontakt med en bank och förhört sig för om möjligheten att få lån. Köparen fick ett allmänt hållet lånelöfte. Han hade ingen anledning att ifrågasätta detta men informerade köparen om nödvändigheten av att villkora kontraktet för den risk att denne inte skulle få ett lån. Han kan inte påverka bankernas lånepolicy och han har naturligtvis inte förespeglat att köparen skulle få låna. Köparen hade uppgivit en inkomst om 234 000 kr vilket väl täckte erforderlig belåning. När bankens besiktningsman hade värderat fastigheten fick köparen besked om att något lån inte skulle beviljas. I samband med detta fick köparen problem med skatteinbetalningarna för att han arbetade i Danmark. När köparen nekades lån hade han anledning att kontakta kronofogdemyndigheten och kontrollera skuldsättningen.

Med anledning av den uppkomna situationen förelåg ett flertal alternativ till lösning av problemen. Efter ett flertal besök av köparen och telefonsamtal med säljaren kunde man enas om ett tilläggsavtal. Eftersom man enligt jordabalken kan hålla ett köp svävande i två år beslutades en amorteringsplan på 22 månader med ett sammanlagt belopp på 44 000 kr. Sedan köparen fullgjort detta åtagande skulle resterande köpeskillning erläggas genom ett skuldebrev med ränta relaterad till Statshypoteks femårsränta. Vidare skulle köparen betala en månatlig räntekompensation. Köparens framtida ekonomi kunde inte bedömas varför erlagda amorteringar skulle kunna räknas som hyra. Han hade goda skäl att tro att köparen hade uppfattat tilläggsavtalets innebörd och han hade hela tiden agerat som den mellanman som han har skyldighet att vara.

Han försökte hela tiden att tillvarata parternas intressen. Köparen förklarade i mars 1999 att han inte ville fullfölja affären. Han besökte köparen för att förklara vikten av att vara klar med amorteringarna till den 1 juli 1999 och upprättade en justerad betalningsplan som köparen genast började använda. Han lämnade förslag till amorteringsplan för tiden efter den 1 juli till säljaren för att denne skulle ha tid på sig att ta del av planen. När köpet hävdades var köparen på god väg att uppnå planen igen.

Köparen kontaktade honom om stämningen vid tingsrätten. Köparen skulle få stora ekonomiska problem om denne anlätade en advokat. Köparen som är finländare bor i Sverige och arbetar i Danmark. Köparens språk är en blandning av språken i dessa länder och köparen behövde därför skrivhjälp. Eftersom han kände till fallet och önskade att affären skulle kunna fullföljas hjälpte han köparen med svaromålet till tingsrätten. Påståendet att köparen vid tingsrätten alltid hänvisade till honom är felaktigt. Sedan tingsrätten meddelat tredsdom hjälpte han köparen att upprätta en ansökan om återvinning.

Det är riktigt att köparen gjorde inbetalningar till honom. Han såg det som sin skyldighet att i god tid informera parterna om den lösning som var lämplig. Han sände därför förslag på amorteringar. Vid ränteberäkningarna har han använt vanliga Excel kalkyler.

Vid årskiftet 1998/99 var säljarens skuld till banken större än hans fordran på köparen. Han föreslog därför köparen och överenskom med denne att betalningarna

2001-11-21:11

skulle göras till honom att deponeras på klientmedelskontot. Någon möjlighet att reglera detta i en överenskommelse var otänkbar eftersom säljaren inte ville medverka. Han meddelade säljaren per brev om överenskommelsen. Säljaren besvarade inte hans brev. Fram till överenskommelsen hade köparen betalat 24 000 kr direkt till säljaren. I januari 2000 hade han 32 850 kr på sitt klientmedelskonto. I maj 2001 skickade han pengarna till kronofogdemyndigheten. Skälet att han inte tidigare hade redovisat pengarna var att han inte visste till vem han skulle göra detta. Säljaren hade nämligen i maj 1999 stämt köparen. Enligt hans uppfattning hade säljaren inte rätt att göra detta eftersom det ännu inte hade gått 22 månader. Betalningen till kronofogdemyndigheten gjorde han efter ansökan från säljarens advokat som med stöd av en tredskodom begärt handräckning hos kronofogdemyndigheten.

### ***Särskild granskning***

Utöver uppdraget som rör anmälan har Fastighetsmäklarnämnden granskat tre av mäklaren Xs förmedlingsuppdrag, som avslutats tiden den 1 april 1999 – 1 april 2000. Därvid har bl.a. följande framkommit.

#### *Fastigheten A*

Mäklaren X har fakturerat 15 230 kr varav 230 kr avser gravationsbevis medan det i uppdragsavtalet anges att provision skall erläggas med 15 000 kr.

Mäklaren X har uppgett att gravationsbeviset enligt kontraktet skulle överlämnas till köparen. Han hade beställt och överlämnat detta för säljarens räkning.

#### *Fastigheten B*

I köpekontraktet anges att fastigheten har en inteckningsbelastning. Denna uppgift saknas i objektsbeskrivningen.

Mäklaren X har tillstått att uppgiften om inteckningsbelastningen även skulle ha framgått av objektsbeskrivningen.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### ***Anmälan***

##### *Neutral mellanman/Ombud*

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en mäklare tillvarata både säljarens och köparens intresse. Vidare anges i 15 § att mäklare inte får företräda köpare eller säljare som ombud.

Mäklaren X har vitsordat att han för köparen upprättat ett svaromål och en ansökan om återvinning. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X härigenom brutit mot den grundläggande principen i fastighetsmäklarlagen att en mäklare i sina uppdrag skall agera som opartisk mellanman. Mäklaren Xs agerandet motiverar varning.



*Hantering av köparens betalningar av köpeskillingen*

Enligt 12 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall handpenningen som fastighetsmäklare tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit i särskild ordning.

Enligt egen uppgift tog mäklaren X emot handpenningen den 15 juli 1997 och redovisade den 3 november 1997 efter avdrag för kostnad för gravationsbeviset resterande belopp till säljaren. I § 16 köpekontraktet anges bl.a. att köpet sker under förutsättning att köparen kan erhålla erforderliga nya lån och i § 17 anges bl.a. att handpenningen skall hållas deponerad på fastighetsmäklarens klientmedelskonto till dess nämnda villkor uppfyllts.

I ärendet är inte utrett vid vilken tidpunkt banken lämnade beskedet att inte bevilja köparen lån. Tillägget till köpekontraktet är undertecknat den 26 augusti 1997 av köparen och den 29 samma månad av säljaren. Banken måste således ha lämnat sitt besked senast den dag köparen undertecknade avtalet. Att först den 3 november 1997 redovisa del av handpenningen står därför i strid med den överenskommelse om deposition som finns i köpekontraktet. Detta strider mot god mäklarsed.

Mäklaren X har uppgivit att han vid årskiftet 1998/99 föreslagit köparen att de medel som denne betalat till säljaren fortsättningsvis skulle betalas till honom att deponeras på hans klientmedelskonto och att han inte erhållit något godkännande från köparen. Mäklaren X har förvaltat medel efter överenskommelse med köparen. Det står i strid mot god fastighetsmäklarsed att som mäklaren X gjort förvalta del av köpeskillingen utan att överenskommelse även träffats med säljaren.

De påtalade bristerna i mäklaren Xs handhavande av köpeskillingen motiverar varning.

*Ersättning för gravationsbevis*

I 22 § fastighetsmäklarlagen anges att när fastighetsmäklarens uppdrag ersätts i form av provision har mäklaren rätt till ersättning för kostnader endast om särskild överenskommelse har träffats om detta. Uppdragsavtalet saknar överenskommelse om ersättning för gravationsbevis. Köpekontraktet och tillägg till köpekontraktet saknar också en sådan överenskommelse. Mäklaren X har således när han tillgodogjorde sig ersättning för gravationsbeviset handlat i strid mot 22 § fastighetsmäklarlagen. Agerandet motiverar varning.

*Köpekontraktets utformning*

Fastighetsmäklarnämnden anser att det strider mot god fastighetsmäklarsed att utforma klausuler som är otydliga och som därför kan föranleda tvist. Klausulen om köparens lån i det aktuella avtalet kan inte anses vara tydlig. Det kan krävas att klausulen anger dag då lånet senast skulle vara beviljat och hur parterna skall förfara om de önskade att köpet skulle återgå. Mäklaren X erinras om sin skyldighet att tillse att klausuler i köpekontrakt är tydligt utformade.

*Övrigt*

Vad som i övrigt framkommit beträffande ifrågavarande uppdrag föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2001-12-12:1

**Särskild granskning***Fastigheten A*

Uppdragsavtalet och köpekontraktet saknar särskild överenskommelse om ersättning för kostnader. Mäklaren X har således när han tillgodgjorde sig ersättning för gravationsbeviset handlat i strid mot 22 § fastighetsmäklarlagen. Agerandet motiverar varning.

*Fastigheten B*

Av 17 § och 18 § fastighetsmäklarlagen framgår att en objektsbeskrivning skall innehålla uppgift om de in-teckningar som belastar en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk. Mäklaren X har tillstått att uppgiften om in-teckningsbelastningen inte fanns med i objektsbeskrivningen. Han har således åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Detta motiverar varning.

*Påföljd*

Mäklaren X har i tre förmedlingsuppdrag i olika avseenden åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Han har biträtt köparen på ett sådant sätt att han inte uppträtt som en opartisk mellanman. För detta skall han meddelas varning liksom för bristerna vad avser objektsbeskrivningen och hanteringen av köpe-skillingen samt för att han tillgodgjort sig ersättning för gravationsbevis.

**2001-12-12:1****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utebliven handpenning, boendekostnads-kalkyl m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan rörande mäklaren X. Anmälarna har riktat kritik mot mäklaren Xs handläggning vid förmedlingen av deras fastighet. Anmälarna har uppgivit att inget skriftligt uppdragsavtal upprättats men att de kommit överens med mäklaren om att provision skulle utgå. De har vidare sammanfattningsvis uppgivit följande. När de den 22 november 1999 undertecknade köpekontraktet förevisade mäklaren X ett checkliknande papper och informerade dem om att köparen erlagt handpenning. Handpenningen skulle sättas in på deras konto. Några pengar sattes dock inte in på kontot varför de kontaktade mäklaren X. Han försäkrade dem om att pengarna skulle komma inom några dagar. På grund av mäklaren Xs lugnande förklaringar undertecknade de ett tillägg till köpekontraktet med framflyttad tillträdesdag till den 20 januari 2000, som dock passerades utan att köparen tillträdde fastigheten. De tog senare kontakt med en advokat och fick köpet hävt. Hävningen bekräftades av köparen den 7 mars 2000.

Mäklaren X har yttrat sig. Vad beträffar uppdragsavtal har han hänvisat till det avtal som tecknades den 24 augusti 1998 och som han bifogat yttrandet. Han förnekar att

han skulle ha påstått att han erhållit handpenning. Han har uppgivit följande. Köparens svårigheter med överföring av köplikviden föranledde ett flertal kontakter med utfästelser om att hans fonder i utländsk bank genom överföringsuppdrag skulle ankomma först i december och därefter i januari, vilket var före respektive tillträdesdag. I samband med tillträdesdagen den 20 januari 2000 meddelade köparen att den utländska banken felaktigt förlängt hans kapitalplacering till den 31 mars 2000. Han vidhöll sitt köp med begäran om ytterligare förlängning till denna gång den 10 april 2000. Säljaren meddelades detta före den 20 januari 2000. Säljaren påstod i detta skede att han hade information om köparens oförmåga att köpa fastigheten. Vilken information och på vilket sätt uttalade sig säljaren inte om. Härefter kunde säljaren, som öppnade ett nytt hemligt telefonnummer, inte nås per telefon. Köparen förklarade i ett brev daterat den 6 februari 2000 sitt dilemma med försenad köpeskilling och önskan att flytta fram slutbetalningen till den 10 april 2000 samt förklarade sig uttryckligen stå fast vid sitt köp. Alla ansträngningar inriktades på att få parterna att fullfölja köp respektive försäljning.

Beträffande boendekostnadskalkyl har mäklaren X uppgivit att köparen avstod från sådan eftersom inga krediter togs för hans köp. Mäklaren Xs ombud har uppgivit att han uppmanat mäklaren X att begära ett skriftligt besked från köparen om avståndet.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Utebliven handpenning*

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Paragrafen motsvarar 9 § lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna (prop. 1983/84: 16 s. 36 anförs följande.

Innebörden av den föreskrivna *omsorgsplikten* kan variera allt efter arten av det aktuella uppdraget. Beträffande det normala förmedlingsuppdraget förutsätts att mäklaren visar den omsorg och fullgör de plikter i övrigt som seriösa fastighetsmäklare i allmänhet iakttar. Detta betyder i första hand att mäklaren skall fullgöra de förpliktelser som följer av lagens bestämmelser. Härtill kommer att det enskilda uppdraget kan innebära en skyldighet för mäklaren att utföra också andra åtgärder, vare sig detta uttryckligen har överenskommit eller på grund av särskilda förhållanden får anses ligga i uppdraget.

Det finns ingen uttrycklig regel som ålägger mäklaren att driva in handpenningen. Det får enligt Fastighetsmäklarnämndens mening anses ligga i mäklarens omsorgsplikt att se till att handpenningen inbetalas inom rimlig tid. Mäklaren skall naturligtvis även informera säljaren om handpenningen inte betalas in.

Det är i ärendet oklart i vilken omfattning mäklaren X informerat säljaren om köparens problem med betalning. Klart är dock att det aldrig skedde någon inbetalning av handpenning och att mäklaren X inte medverkat till en lösning av den uppkomna situationen på annat sätt än att han synes ha accepterat köparens agerande.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X inte tillräckligt aktivt har försökt få köparen att fullgöra sin betalningsskyldighet. Han har inte heller varit säljaren behjälplig med att eventuellt häva köpet eller på annat sätt biträtt denne, när köparen ville flytta fram tillträdesdagen. Genom att inte tillvarata säljarens intresse i dessa avseenden har mäklaren X brutit i sin omsorgsplikt. För detta skall han meddelas varning.

2001-12-12:2

*Boendekostnadskalkyl*

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader, en s.k. boendekostnadskalkyl. Bestämmelsen om en individuellt utformad boendekostnadskalkyl är i princip ovillkorlig och kan enligt Fastighetsmäklarnämndens mening frångås endast om köparen uttryckligen avstått därifrån. Det ankommer i så fall på mäklaren att visa detta.

Av mäklaren Xs yttrande framgår att det inte upprättats någon skriftlig boendekostnadskalkyl. Det har inte heller påståtts att något skriftligt avstående gjorts. Något intyg från köparen har inte presenterats. För detta skall han meddelas varning.

*Övrigt*

Vad anmälaren i övrigt uppgivit föranleder inte någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämnden.

**2001-12-12:2****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om villkor i köpekontrakt, bl.a. besiktningssklausul****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X hade i uppdrag att förmedla en villafastighet. I köpekontraktet intogs en besiktningssklausul med lydelsen: "Köparen förbehåller sig rätten att med egen besiktningssman besiktiga byggnaden oaktat köpekontrakt upprättats. Skulle allvarliga fel och brister framkomma, får köparen häva köpet och erhålla erlagd handpenning åter. Besiktning skall ske snarast och senast inom 3 veckor från kontraktsdatum. Besiktningssmannen har att avgöra om ev. fel och brister kan anses allvarliga". Sedan fastigheten besiktigats och besiktningssmannen konstaterat att allvarliga fel förelåg, begärde köparen hävning av köpet. Köpet kom att gå åter.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren, genom ombud, riktat kritik mot mäklaren X. Kritiken går ut på att han övertalat säljarna att acceptera besiktningssklausulen trots att de varit tveksamma till dess utformning. Genom detta agerande anser de att mäklaren X agerat partiskt till förmån för köparen. Vidare har kritik framförts mot utformningen av klausulen som anmälarna anser vara för generellt utformad.

Mäklaren X har yttrat sig och tillbakavisat påståendet om att han agerat partiskt samt anfört följande.

I samband med säljarens undertecknande genomgicks köpekontraktet noggrant. En diskussion om vilka typer av fel som skulle kunna vara hävningsgrundande fördes.

Han frågade säljarna om de kände till något fel i fastigheten. De försäkrade att så inte var fallet. Eftersom fastigheten byggts 1996 ansågs att risken var liten för att det skulle finnas fel.

När köparna med hänvisning till fel upptäckta vid besiktningen ville häva köpet försökte han förhandla fram en kompromiss. Detta godkändes inte av parterna som enades om hävning.

Besiktningssklausulen är utformad av jurister. Han har använt sig av den under många år där det var lämpligt. Ingen har någonsin tidigare klagat eller anmärkt på dess utformning.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Av handlingarna framgår inget annat än att mäklaren X gått igenom kontraktet och den ifrågasatta klausulen före det att säljarna undertecknade kontraktet. Av den i köpekontraktet intagna hävningsklausulen framgår att det är köparen som har rätt att påkalla hävning samt att det är besiktningsmannen som har att avgöra om eventuella fel och brister kan anses allvarliga.

Fastighetsmäklarnämnden finner att utredningen inte ger belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför skrivas av.

### **2001-12-12:3**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om handel med fastigheter samt om mäklaren ägnat sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anonym skrivelse där man har ställt frågan om en fastighetsmäklare får syssla med nybyggnation. Till skrivelsen har fogats en kopia av en annons av vilken det framgår att det är fastighetsmäklare X som avses. I annonsen anges bl.a. följande. ”Byggklar villatomt med lantligt och skönt läge”. I annonsen anges även ett prisexempel för en ny villa.

2001-12-12:3

Vid en kontroll i Patent och registreringsverkets register visade det sig att mäklaren X stod registrerad som ledamot i mäklarföretaget A vars verksamhet är att äga, förvalta samt bedriva handel med fast egendom.

På mäklaren Xs hemsida sägs att deras ”extra specialitet är hantering av tomtmark och nyproduktion av villa”.

Mäklaren X har yttrat sig och anfört bland annat följande.

När det gäller den aktuella annonsen rör det sig om en privat fastighetsägare som vill ha hans hjälp att sälja tomten. Prisexemplet är ett cirka pris för en ny villa. Han har själv räknat fram detta i syfte att visa vilka totalsummor det handlar om. Det finns ingen given husleverantör. En eventuell köpare får välja den husleverantör som de själva önskar.

Mäklaren X har skickat en kopia på den nya bolagsordningen för mäklarföretaget A samt ändringsbeviset från Patent och registreringsverket där den nya verksamheten beskrivs enligt följande. ”Föremålet för bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter”.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 14 § första stycket fastighetsmäklarlagen (1995:400) får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter. Av andra stycket framgår att en mäklare inte heller får ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

#### *Handel med fastigheter*

Förbudet mot fastighetshandel bygger på grundsynen att det är viktigt att upprätthålla förtroendet för mäklaren som en opartisk mellanman. Mäklaren får inte förena förmedlingsverksamheten med handel av egna fastigheter. Det görs ingen skillnad om mäklaren separerar de olika verksamhetslagen så att förmedlingsverksamheten bedrivs i en juridisk person och handeln med egna objekt i en annan (prop. 1994/1995:14 s. 79).

I ärendet har inte gjorts gällande eller på annat vis framkommit att mäklaren X salubjudit fastigheter som ägs av honom själv. Det finns därmed inget som tyder på att mäklaren X handlat i strid med 14 § första stycket fastighetsmäklarlagen. Nämnden noterar att verksamhetsbeskrivningen för bolaget nu har ändrats.

#### *Verksamhet ägnad att rubba förtroendet för mäklaren*

14 § andra stycket innebär ett förbud för en mäklare att i kombination med sin förmedlingsverksamhet driva någon verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att han påverkas av ovidkommande intressen och att hans opartiska ställning äventyras (prop. 1994/95:17 s. 54).

Av formuleringen i den aktuella annonsen ges intrycket att en viss hustyp finns att tillgå och att mäklaren X kan ordna kontakten med viss husleverantör. Han har i sitt yttrande anfört att så inte är fallet utan att han endast använt sig av ett exempel för att ge potentiella köpare en uppfattning om prisnivån. Eftersom det inte finns några

uppgifter som motsäger detta saknas underlag för att anse att mäklaren X brutit mot 14 § andra stycket.

Fastighetsmäklarnämnden finner att det är anmärkningsvärt att mäklaren X, som tidigare har blivit varnad för att han handlat i strid med 14 § första och andra stycket fastighetsmäklarlagen, inte ändrade bolagsordningen tidigare samt att han inte varit mer försiktig i sitt sätt att marknadsföra sina tjänster. Det är på sin plats med ett påpekande om att det hör till god fastighetsmäklarsed att mäklaren är tydlig och korrekt i sin marknadsföring. Nämnden nöjer sig dock med detta påpekande och ärendet kan därmed skrivas av.

## **2001-12-12:4**

### **Saken: Anmälan enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028)**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden anmäler till åklagare att den finner anledning att anta att X yrkesmässigt förmedlar fastigheten i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen (1995:400).

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har i en anmälan blivit upplyst om att anmälarna vid kontakten med X har uppfattat honom som fastighetsmäklare. De har bifogat ett avtal beträffande försäljningsprovision som tecknats den 7 juni 2001 mellan dem och företaget A/X. I avtalet anges att det är ett försäljningsuppdrag samt att avtalet skall gälla perioden 7 juni 2001 till och med 1 oktober 2001 med möjlighet till förlängning. Kopior av anmälan och bilagor bifogas (bilaga 1 a-d). *Bilagan bifogas inte här.*

Den aktuella fastigheten har utannonserats i tidningen A den 12, 13 och 14 september 2001. Kopior av annonserna bifogas (bilaga 2 a-c). *Bilagan bifogas inte här.*

Anmälarna har utöver ovan nämnda annonser bifogat annons för en tomt. Kopia av annonsen bifogas (bilaga 3). *Bilagan bifogas inte här.*

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenheter, arrenderätter eller hyresrätter.

I 5 § föreskrivs att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter samt advokater är dock undantagna från registreringstvånget.

2001-12-12:5

Enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen skall Fastighetsmäklarnämnden anmäla till allmän åklagare om nämnden har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

Uttrycket förmedla tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa en uppdragsgivare en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om förmedlingsobjektet. Som närmare framgår av lagens förarbeten sker förmedlingen *yrkesmässigt* när det är fråga om en affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som har sin vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan emellertid någon gång omfattas av lagen. Av särskild betydelse för bedömningen är i dessa fall i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse. Om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare, bör lagen anses tillämplig även om förmedlingen rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle (se prop. 1994/95:14 s. 63 jmf med prop. 1983/84:16 s. 27 f).

Med hänvisning till innehållet i bilagda handlingar anser Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden beslutar därför att anmäla detta förhållande till åklagaren.

## **2001-12-12:5**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om självinträde**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X har i brev som inkom till Fastighetsmäklarnämnden den 10 oktober 2001 anmält att han genom sitt bolag avsåg att förvärva hälften av en viss fastighet. Av utredningen i ärendet framgår att mäklaren X ingått avtal om förmedlingsuppdrag med ensamrätt beträffande den aktuella fastigheten den 3 april 2001. Köpekontrakt har tecknats mellan mäklaren X som företrädare för företaget och säljaren, ett dödsbo, den 11 oktober med tillträde senast den 15 oktober. Kontrakt och marknadsvärdering har inlämnats av mäklaren X.

På begäran har mäklaren X lämnat följande komplettering.

Eftersom ensamrättstiden gick ut ansåg han att säljarna fått rådrum att anlita annan mäklare. Någon skriftlig uppsägning av uppdraget har inte gjorts. Affären diskuterades med säljarna som var nöjda med hur han skött marknadsföring m.m.

Mäklaren X har inkommit med bekräftelse från säljarna som visar att de är nöjda med hur han handlagt försäljningen.



## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 13 § fastighetsmäklarlagen får fastighetsmäklare inte köpa en fastighet som denne har i uppdrag att förmedla. Om mäklaren förvärvar en fastighet, som mäklaren före förvärvet haft i uppdrag att förmedla, skall förvärvet genast anmälas till Fastighetsmäklarnämnden. Av förarbetena framgår att en mäklare som får ett eget intresse av att förvärva en fastighet måste säga upp förmedlingsavtalet och ange sina skäl till det. Han måste dessutom ge säljaren råd om att t.ex. anlita en annan mäklare och först därefter agera i konkurrens med andra presumtiva köpare och på lika villkor (prop. 1994/95:14 s. 77 f).

Av mäklaren Xs egna uppgifter framgår att förmedlingsuppdraget inte sagts upp. Fastighetsmäklarlagens krav vid s.k. självinträde har därmed inte iakttagits. Med hänsyn till omständigheterna i ärendet finner Fastighetsmäklarnämnden att förseelsen kan anses som ringa.

## **2001-12-12:6**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens agerande vid budgivning**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X hade i uppdrag att förmedla en villafastighet på Lidingö. Fastigheten såldes efter annonsering och budgivning i juni 2001. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en person som ville köpa fastigheten kritiserat mäklaren X och uppgett att denne inte, trots löfte därom, kontaktat henne innan fastigheten såldes.

Anmälaren har uppgett bl.a. följande.

Hon var på visning av fastigheten. Det var en torsdag och hon skrev upp sig som intresserad. På fråga från henne garanterade mäklaren X att han inte skulle sälja fastigheten utan att först ha kontaktat henne. Mäklaren X gjorde tydligt att fastigheten med största sannolikhet skulle visas även på söndagen. På måndagen fick hon ett e-postmeddelande från växeln på sin arbetsplats att mäklaren X hade sökt henne. Då hon under måndagen fick kontakt med honom uppgav han att fastigheten hade sålts på söndagen efter genomförd visning. Hon kontaktade säljaren som uppgav för henne att mäklaren X inte hade nämnt att hon var spekulant på fastigheten. På lördagen hade mäklaren X uppgett att det bara fanns en spekulant och att denne hade krävt att få skriva kontrakt direkt efter söndagens visning. Hon var beredd att betala mer för fastigheten än vad den såldes för.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande.

2001-12-12:7

Han betraktade anmälaren som spekulant på fastigheten. Hon var dock inte beredd att lägga något bud vid visningen. De kom överens om att han skulle kontakta henne följande dag. Han försökte att nå henne per telefon vid tre tillfällen under fredagen, varav det första var från hans direkttelefon. Varje gång fick han besked att hon var upptagen och inte ville bli störd varför han nöjde sig med att söka nå henne via kontorsnumret. Han lämnade varje gång meddelanden att hon skulle ringa upp honom. Säljaren informerades fortlöpande om samtliga spekulanter som visade intresse för fastigheten. Anmälaren var en av dem. På säljarens direktiv skedde förhandlingar. På lördagen återstod endast en budgivare. Trots att anmälaren visste att det hade lagts bud på fastigheten hörde hon inte av sig under fredagen eller under helgen. Säljaren instruerade honom att genomföra söndagens visning och därefter förbereda avtalskrivning med budgivaren.

Mäklaren X har gett in en kopia av logg från Telia över sina telefonsamtal de aktuella dagarna.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Varken anmälaren eller mäklaren X har gjort gällande att anmälaren konkretiserade sitt intresse genom att lägga bud på fastigheten. Mäklaren X har uppgett att han ändå uppfattat anmälares intresse på ett sådant sätt att han betraktade henne som spekulant. Därmed kom det att ingå i mäklaren Xs uppdrag att meddela säljaren att hon var spekulant på fastigheten. Mot bakgrund av de uppgifter mäklaren X lämnat finns det inte några belägg för att han inte skulle ha gjort det.

Det kan i sammanhanget framhållas att eftersom det alltid är säljaren som avgör till vem, när och till vilket pris en fastighet skall säljas, kan en mäklare aldrig med bindande verkan lova en spekulant att en fastighet inte skall säljas till någon annan än denne.

Av mäklaren Xs uppgifter framgår det att han hade lovat att kontakta spekulanten under fredagen, att han försökte att nå henne men inte lyckades och att han lämnade meddelanden om att hon skulle ringa upp honom.

Det saknas anledning att betvivla mäklaren Xs uppgifter. I vart fall ett av samtalsförsöken styrks genom den ingivna loggen över telefonsamtal. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening saknas det grund för att rikta kritik mot mäklaren X vad gäller kontakten med spekulanten. Då det inte heller i övrigt framkommit något anmärkningsvärt skall ärendet skrivas av från vidare handläggning.

**2001-12-12:7**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares informationsplikt avseende förekomsten av ett tidigare besiktningsutlåtande**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

## Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade hösten 1997 en fastighet i Knivsta. Efter kontraktsskrivningen konstaterade köparna och säljarna att villabyggnaden hade mikrobiella skador i golvet.

### *Domstolsprövning m.m.*

I en lagakraftvunnen dom från Svea Hovrätt, meddelad den 3 maj 2000, fann domstolen det visat att säljarna vid avtalstillfället kände till golvskadan. Skadan hade konstaterats av en besiktningsman från en ingenjörbyrå i Uppsala, som på uppdrag av en tidigare spekulant på fastigheten hade utfört en så kallad överlåtelsebesiktning. Köparna tillerkändes, utöver reparationsersättning, även skadestånd på grund av att säljarna hade förtigit ingenjörbyråns undersökning.

Fastighetsmäklarnämnden har härutöver tagit del av den bedömning som den privata branschnämnden Fastighetsmarknadens ReklamationsNämnd (FRN) gjort i ett beslut den 15 augusti 2001. FRN - som hade att pröva mäklaren Xs agerande vid förmedlingen - ansåg att hon hade handlat i strid mot god fastighetsmäklarsed genom att hon inte hade lämnat betydligt utförligare information till köparna om besiktningsmannens uppfattning. Köparna kunde då ha bildat sig en egen uppfattning, om de skulle avstå från köpet eller gå vidare med sin undersökning.

### *Anmälan till Fastighetsmäklarnämnden*

Köparna av fastigheten har i en anmälan till nämnden åberopat de uppgifter som kommit fram under domstolsprövningen. Till anmälan har de fogat bl.a. två besiktningsutlåtanden. De anser att fastighetsmäklaren X agerat försumligt och till fördel för säljarna då hon förmedlade fastigheten.

I det besiktningsutlåtande som tillkom på uppdrag av den tidigare spekulanten på fastigheten anges bl.a. följande.

Vid uppborrad tilluftsventil i uppreglad golvkonstruktion noterades en avvikande lukt från bjälklagets isolering. Undertecknad förknippar lukten med mikrobiell förekomst (dagligt tal mögellukt). — — — Vid provning med rökgasflaska vid "tilluftsventil" i golv i sovrum 1 konstaterades att röken inte sögs ned i uppreglad golvkonstruktion trots forcering av fläkt. Ett visst undertryck uppnås sannolikt i golvkonstruktionen med befintlig fläkt vilket kortsiktigt minskar "luktvandring" — — — Undertecknad bedömer att fortsatt teknisk utredning erfordras om man mer exakt skall kunna fastställa skadeomfattning samt upprätta ett relevant åtgärdsförslag.

Av handlingarna i ärendet framgår det att säljarna av fastigheten efter denna besiktning lät utföra en besiktning genom en byggnadsingenjör ansluten till Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR). I det besiktningsutlåtandet anges under rubriken riskanalys bl.a. följande.

Grundläggning med "platta på mark" räknas som en riskkonstruktion då markfukt vandrar upp genom betongplattan och fuktskadar golvkonstruktion och vägganslutningar. 4 st. ventilationshål är uppborrade i golven och där kan konstateras att fuktspär saknas på betongplattan i form av plastfolie. Trots att golvet är felkonstruerat och risk för skador finns kan ej några skador indikeras. I ventilationshål i kök och nordöstra sovrummet monterades en dammsugare som fick suga ca: 10 min i varje rum, men någon dålig lukt kunde ej kännas.

Köparna har i huvudsak uppgett följande.

2001-12-12:7

Trots att mäklaren X kände till att det utlåtande som säljarna stod som beställare utav var omtvistat, talade hon inte om att det fanns möjlighet att få tillgång till ett tidigare utlåtande där en motsatt slutsats redovisades. Om hon hade informerat om vem som hade utfört den besiktningen hade de tagit starkt intryck av det. De var nämligen väl bekanta med vem den besiktningsmannen var eftersom han var inkopplad på ett omfattande utredningsuppdrag angående fuktskador i deras tidigare bostadsområde. En mäklare har en skyldighet att agera neutralt och opartiskt och en skyldighet att lämna upplysning kring förhållanden som är av vikt för en köpare. Genom att hon selekterade uppgifterna agerade hon till förmån för säljarna så att den fullständiga bilden inte blev presenterad för dem.

Mäklaren X har sammanfattningsvis anfört följande.

Hon var med under den senare delen av den besiktning som utfördes i början av september 1997 av en besiktningsman från en ingenjörbyrå. Han förklarade syftet med den fläkt som fanns installerad. Han dömde ut hela huset med ledning av det prov som han tog ur golvet isolering och han nämnde mikrobiell lukt. Hon tog inte del av besiktningsmannens protokoll och ingen läste upp innehållet eller hänvisade till besiktningsmannens slutsatser. Spekulanten som hade beställt besiktningen försökte få till stånd en prissänkning med anledning av golvens beskaffenhet. Enligt hennes egna noteringar fick hon först den 29 november 1999 kopia av protokollet.

Före köpet informerade hon köparna om att en tidigare överlåtelsebesiktning hade utförts, men att i första hand säljarna inte såg besiktningsmannen som seriös. Hon hade för egen del också sina tvivel, eftersom säljarna uppgav att den installerade fläkten fungerade på ett mycket tillfredsställande sätt. En annan orsak var att besiktningsmannen inte var godkänd av SBR. En mäklare som har ett besiktningsprotokoll från en godkänd besiktningsman får anses ha rätt att förvänta sig att undersökningen är gjord på ett fackmannamässigt sätt och därmed få rätt att bortse från en icke godkänd besiktningsmans utlåtande. Det fanns därför ingen anledning att ge köparna ytterligare information.

Hon hade informerat köparna om den tidigare besiktningen, men då hon bedömde den som icke fackmannamässigt utförd och då köparna inte visade intresse av att ta del av protokollet, fanns det inte skäl att uppmana dem att ta del av det.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Enligt 16 § samma lag skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Bestämmelserna om mäklarens omsorgs- och upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena till denna framgår att det åligger en mäklare att upplysa om fel som mäklaren känner till, i varje fall om felet inte är uppenbart för var och en som beser fastigheten. Detsamma gäller beträffande fel som mäklaren kan konstatera redan vid en ytlig besiktning eller som mäklaren i övrigt har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljning av liknande hus i samma bostadsområde eller genom den allmänna sakkunskap och erfarenhet vederbörande har som mäklare (jmf prop. 1983/84:16 s. 38).

Av mäklaren Xs egna uppgifter framgår det att hon var närvarande då den förste besiktningsmannen tog ut ett luktprov från golvet och att hon hörde att han dömde ut huset på grund av mikrobiell lukt. Besiktningsmannen förklarade även syftet med den fläkt som fanns installerad.

Eftersom mäklaren X kort därefter fick erfara att spekulanten ändrade sig beträffande köpet och ville ha prisreducering måste hon ha förstått att det berodde på det resultat som besiktningsmannen presenterat. Hon fick även veta att säljarna inte var nöjda med besiktningsmannens bedömning.

Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklaren X borde ha upplyst köparna om att den tidigare besiktningsmannen haft allvarliga anmärkningar mot husets beskaffenhet. Hon måste ha förstått att dennes slutsatser var av väsentlig betydelse för en köpare och att hon därmed var skyldig att lämna en mer utförlig information till köparna så att de kunde ta ställning till hur och om de ville gå vidare i affären. Det var inte mäklaren Xs uppgift att ta ställning för eller emot de slutsatser som en av besiktningsmännen kommit fram till eller om denne var seriös eller inte.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X brustit i sin upplysningsplikt genom att hon inte lämnat köparna information om besiktningsmannens anmärkningar. Hon kan därför inte anses ha utfört sitt uppdrag med den omsorg som ålegat henne enligt god fastighetsmäklarsed. För detta kan hon inte undgå varning.

## **2001-12-12:8**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om skriftligt uppdragsavtal m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X förmedlade en bostadsrätt till en köpare som sedan tidigare ägde en bostadsrätt i en närbelägen fastighet. Efter köpet åtog sig mäklaren X att söka förmedla köparens bostadsrätt i grannfastigheten. Bostadsrätten såldes i början av juni 2000. Köparen har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X och uppgett bl. a. att spisen i den köpta lägenheten var trasig, att han inte upprättade något skriftligt förmedlingsavtal och att mäklaren X inte, trots begäran därom, informerade om hur förmedlingsarbetet fortskred.

2001-12-12:9

Köparen har sammanfattningsvis anfört följande.

De gjorde upp om att träffas på mäklaren Xs kontor. När säljaren hade gått kom frågan upp om det var dags att sälja den lägenhet han inte längre behövde. Mäklaren X erbjöd sig att sköta försäljningen. Eftersom han köpt en lägenhet som mäklaren X hade förmedlat skulle denne ta ett extra lågt mäklararvode. Ett uppdragsavtal borde ha undertecknats innan mäklaren X inledde sitt uppdrag. Det upplyste inte mäklaren X om.

Mäklaren X satte ut en annons och höll speciella visningar, två-tre gånger. Mäklaren X sade att han skulle ringa och berätta hur det hade gått, men det gjorde han inte. Han fick därför själv ringa mäklaren X.

I den lägenhet som han köpte fungerade bara två av spisplattorna och ugnen fungerade inte. Mäklaren X skulle undersöka saken och återkomma. Han fick ett brev från mäklaren X där det stod att denne hade talat med säljaren som förnekat att det varit något fel på spisen. Säljaren hade angetts med fel namn.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken. Han har angående påståendet att skriftligt uppdragsavtal inte upprättats uppgett att han letat men inte funnit något förmedlingsuppdrag. Han kan därför inte bifoga någon kopia till Fastighetsmäklarnämnden.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall uppdragsavtalet upprättas skriftligen då avtalsparten är konsument. Med ett sådant krav uppnås bl. a. att det görs klart att avtal verkligen träffats samt vad som gäller i fråga om uppdraget.

Att mäklaren X haft i uppdrag att förmedla den aktuella bostadsrätten har inte satts i fråga. Mäklaren X har inte kunnat visa och har inte heller påstått att han ingått ett skriftligt uppdragsavtal. Detta styrker anmälarens uppgift om att det inte upprättats något skriftligt uppdragsavtal. Mäklaren X har således brutit mot bestämmelsen i 11 §. Förseelsen motiverar att han meddelas varning.

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet medför ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

**2001-12-12:9**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens omsorgsplikt gentemot köparen vad avser priset på förmedlingsobjektet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

## Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade 2000 en mindre hyreshusfastighet. Mäklaren X tillhandhöll köparen ett värderingsutlåtande utfärdat av annan. På första sidan i utlåtandet angavs det bl.a. att värdetidpunkten var mars 1995.

Köparens far har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat att mäklaren X tillhandahöll ett inaktuellt utlåtande där det värde som angavs kraftigt översteg det marknadsvärde som köparens bank angav som relevant i samband med deras köp.

Anmälan har närmare anfört bl.a. följande.

De upptäckte fastigheten på Internet. De framförde sitt intresse till mäklaren X varvid de framhöll att de tyckte att priset för fastigheten var för högt. Som reaktion fick de av mäklaren X en värdering som var utförd 1995. Enligt denna låg marknadsvärdet för fastigheten mellan 1,5 – 1,8 miljoner. Det framhölls att begärt pris, 1 470 000 kr, låg under det lägre värdet. Mäklaren X framhöll att de gjorde ett bra köp och att det som sämst kunde vara en prisstagnation under de senaste åren. Som en följd därav accepterade de priset som ett rättvisande marknadsvärde. När de senare skulle skaffa lån fick de en bankvärdering där marknadspriset anges till max en miljon. Flera banker och besiktningsmän har senare bekräftat att det skett ett kraftigt prisfall med försämrade lånevillkor för hyresfastigheter i området. Det var ett välkänt faktum i fastighetsbranschen. De anser att mäklaren X förfarit kraftigt vilseledande och oseriöst. Det är uteslutet att en avvikelse av storleksordningen en halv miljon högre än det verkliga värdet skulle vara acceptabelt. Bedömningen i värderingsutlåtandet har stötts av mäklaren X som i sitt yrke också värderar hyresfastigheter. Mäklaren X borde ha gett dem rådet att göra en oberoende värdering eller verkat för att köpekontraktet villkorades av en relevant finansieringsklausul.

Mäklaren X har sammanfattningsvis uppgett följande.

Det rörde sig om ett kommersiellt köp av en hyresfastighet. Köparen, som inte själv skulle bo i fastigheten, köpte den inte för enskilt bruk. När det gäller priset är det rimligt att mäklaren beaktar säljarens intressen i högre grad än köparens. I ett kommersiellt förhållande kan parterna förväntas ha kännedom om marknadspriserna. Han tillställde köparen den tidigare värderingen. Det framgår klart att den utfördes 1995. Han påtalade det särskilt i ett fax till köparen. Han har inte "vidimerat" värderingen som ett uttryck för aktuellt marknadsvärde. Han kan inte vitsorda köparens bankvärdering som ett korrekt värde för fastigheten vid försäljningstidpunkten. Marknadsvärdet borde ha legat högre. Han frågade om finansieringen och fick då beskedet att den var ordnad i en bank i Stockholm. Det fanns därför inte anledning att ta in en så kallad låneklausul i avtalet. Han har dock upprättat och tillställt köparen en "cash flow-kalkyl".

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att det är fråga om förmedling av en kommersiell fastighet. Det finns således inte sådana skyddsintressen att beakta som då det är fråga om ett konsumentförhållande.

2001-12-12:9

Det kan konstateras att det på första sidan i värderingsutlåtandet står att värde-  
tidpunkten är mars 1995. I det omnämnda faxmeddelande från mäklaren X står det att  
värderingen "gjordes för några år sedan". Det saknas således belägg för att mäklaren  
X skulle ha sökt undanhålla värdetidpunkten.

Det kan enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning inte anses ankomma på  
mäklaren att särskilt uppmana en köpare – oavsett om denne är konsument eller inte –  
att för egen del låta någon värdera fastigheten innan köparen binder sig för ett köp.  
Det kan inte, enbart på grundval av anmälares uppgifter, anses visat att mäklaren X  
skulle ha gett uttryck för att värderingsutlåtandet var relevant för bedömningen av om  
begärt pris var skäligt. Inte heller vad som i övrigt framkommit ger belägg för att  
mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare. Ärendet skall  
därför skrivas av från vidare handläggning.