Inledning

Den 1 augusti 2012 bytte Fastighetsmäklarnämnden namn till Fastighetsmäklarinspektionen. Uppdraget som myndigheten har är detsamma.

Den som arbetar som fastighetsmäklare i Sverige måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen. Detta gäller dock inte för den som är advokat och inte heller för fastighetsmäklare som ägnar sig enbart åt vissa andra särskilt undantagna typer av förmedlingar. Inspektionen för ett register över de mäklare som beviljats registrering.

Fastighetsmäklarinspektionen kontrollerar att de registrerade fastighetsmäklarna följer fastighetsmäklarlagen och iakttar god fastighetsmäklarsed samt är redbara och i övrigt lämpliga som mäklare. Under år 2012 har myndigheten avgjort 429 tillsynsärenden, varav 174 ärenden avgjorts av Disciplinnämnden. Registreringen har återkallats för en mäklare, 86 mäklare har varnats och 24 mäklare har meddelats den nya påföljden erinran. Under samma år har 32 överklaganden inkommit avseende inspektionens beslut i tillsynsärenden.

Under år 2012 har fem anmälningar till åklagare gjorts på grund av att det funnits anledning att anta att personen agerat yrkesmässigt som fastighetsmäklare utan att vara registrerad (s.k. svartmäkleri). Anmälningarna återges inte i denna årsbok.

Flertalet av Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsärenden har sin grund i anmälningar från personer som klagat på mäklares agerande. Det är inspektionen som avgör om en mäklare som anmälts ska granskas och i vilken omfattning. Det förekommer att ärenden avskrivs utan någon närmare utredning. När en anmälan utreds begränsas handläggningen normalt inte till vad anmälaren har klagat på. Anmälaren är inte part i ärendet och har ingen rätt att överklaga inspektionens beslut.

Om en myndighet anser att det finns anledning att varna en fastighetsmäklare eller återkalla mäklarens registrering ska myndigheten anmäla det till Fastighetsmäklarinspektionen. Detta kan aktualiseras bland annat i samband med skatterevisioner. Inspektionen kan också ta egna initiativ till granskningar av mäklare. Tidningsartiklar, inslag i radio och TV, domar från de allmänna domstolarna och avgöranden från Allmänna reklamationsnämnden ger emellanåt inspektionen anledning att undersöka en mäklares verksamhet. Inspektionen gör även sökningar på Internet. Samtliga mäklare blir dessutom någon gång under en femårsperiod föremål för kontroll av om det finns uppgifter hos Kronofogden och Rikspolisstyrelsen om restförda skulder respektive brottslighet.

Tematisk tillsyn innebär att mäklare väljs ut genom stickprov eller enligt bestämda kriterier för tillsyn i en viss rättsfråga. I slutet av år 2011 inleddes en sådan granskning för att kontrollera efterlevnaden av vissa av de nya bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen (2011:666). Sammanlagt har 24 fastighetsmäklare från tolv mäklarföretag omfattats av denna tillsynsåtgärd.

Lagstiftaren har uttalat att utvecklingen av god fastighetsmäklarsed får ske bland annat genom Fastighetsmäklarinspektionens bedömningar.
I denna årsbok finns en sammanställning av Fastighetsmäklarinspektionens beslut i tillsynsärenden år 2012. Motsvarande sammanställning av beslut finns i årsböcker från och med år 2000. Sammanställningarna har begränsats till sådana beslut där Disciplinnämnden har uttalat sig i olika sakfrågor.

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.

Av denna årsbok framgår inte om ett beslut om erinran, varning eller avregistrering har överklagats eller om påföljden har ändrats genom prövning i förvaltningsdomstol. För uppgifter om sådana förhållanden hänvisas till Fastighetsmäklarinspektionens kansli.

Sökordsregister 2012

Anbudsförteckning

Anbudsförteckning saknas

2012-09-26:6
2012-11-21:16
2012-12-12:14
2012-12-12:22

Ett bud

2012-09-26:4
2012-09-26:13
2012-10-24:9
2012-12-12:8
2012-12-12:29

Lågt bud/liten höjning

2012-10-24:18

Tidpunkt

2012-11-21:9
2012-12-12:13

Annonsering se Marknadsföring

Ansvar för medhjälpares agerande se Medhjälpare

Arkivering av handlingar

2012-03-28:3

Arvode se Ersättning till mäklaren

Avstyckning se Lantmäteriförrättning

Besiktning se Köpekontraktet/Köpebrevet *Besiktningsklausul*

Boarea

2012-08-29:4
2012-09-26:3
2012-11-21:13

Bostadsrätt

Dokumentation av beslut om köparens medlemskap

2012-11-24:12

Felaktigt avtal (upplåtelse/överlåtelse)

2012-02-22:11

Förmedling i egen bostadsrättsförening

2012-03-28:6

Information om bestämmelse om köpeskilling i stadgar

2012-09-26:11

Kontroll av avgift till bostadsrättsförening

2012-02-22:12
2012-05-23:14
2012-08-29:9

Objektsbeskrivning

2012-01-25:8 (andelstal)
2012-11-21:19 (upplåten mark)
2012-12-12:6 (andelstal)
2012-12-12:8 (andelstal)

Stadgar

2012-09-26:11

Uppgift om ”egen tomt”

2012-10-24:1

Uppgift om månadsavgift

2012-03-28:14
2012-10-24:17

Årsredovisning

2012-05-23:15

Brott se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Budgivning

”Dolt bud”
2012-05-23:11

Hantering av budgivning
2012-04-25:3
2012-05-23:5
2012-06-20:11

Krav på att vidarebefordra bud
2012-09-26:10

Redovisning av bud på Internet
2012-09-26:14
2012-12-12:13

Upplysningar om återtagna bud
2012-09-26:14

Budgivningslista (fastighetsmäklarlagen 1995:400)
2012-01-25:8
2012-05-23:10
2012-12-12:19

Deposition

Dokumentation av parternas överenskommelse avseende radonsanering
2012-09-26:9

Felaktig hänvisning
2012-02-22:7

Klientmedelskonto
2012-10-24:12

Krav på redovisning
2012-10-24:12

Krav på skriftligt avtal
2012-10-24:13

Sen utbetalning
2012-02-22:7
2012-08-29:1
2012-12-12:24

Dokument; korrekt innehåll se Köpekontraktet/Köpebrevet, Objektsbeskrivningen, Uppdragsavtalet

Dokumentation av överenskommelse
2012-10-24:8
2012-11-21:11
2012-12-12:30

Energideklaration
2012-10-24:8

Ersättning till mäklaren

Uppgift i faktura
2012-03-28:13

Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden

Krav på besvarande
2012-03-28:3
2012-08-29:5
2012-11-21:15

Fastighetsmäklarregistret

Adressuppgift
2012-08-29:5

Fastighetsreglering, se Lantmäteriförrättning

Felaktiga uppgifter i dokument se Köpekontraktet/Köpebrevet, Objektsbeskrivning, Uppdragsavtalet

Friskrivning

Mäklares friskrivning
2012-11-21:8

Fullmakt se Ombud

Information om betydelsen av att ombud saknar skriftlig fullmakt
2012-05-23:4

Mäklares fullmakt
2012-10-24:8

Förmedlingsuppdraget se Uppdragsavtalet

Förtroenderubbande verksamhet se Handel med fastigheter

Dokument med mäklarföretagets logotyp vid privat köp
2012-09-26:8

Engagemang för fastighetsägare
2012-12-12:10

Förmedling i bostadsrättsförening där mäklaren var adjungerad ordförande
2012-08-29:2

Förmedling i egen bostadsrättsförening
2012-03-28:6

Lån till part
2012-11-21:17

Mäklare har undertecknat avtal i vilket mäklarföretag åtagit sig att stå för vissa kostnader
2012-03-28:1

Mäklares ersättning till köparen
2012-03-28:9

Handel med fastigheter
2012-09-26:2 (utlandet)
2012-09-26:17

Handpenning se Deposition

Identitetskontroll; kundkännedom enligt lagen om penningtvätt

Bristfällig id-kontroll av uppdragsgivare
2012-12-12:12
2012-12-12:24
2012-12-12:25

Dokument om id-kontroll saknas
2012-01-25:3
2012-02-22:7
2012-03-28:3
2012-08-29:1
2012-08-29:5
2012-12-12:24

Granskningsskyldighet
2012-01-25:7
2012-10-24:9

Kopia av id-handling
2012-01-25:7
2012-01-25:8
2012-02-22:4 (krav på att bevara en kopia)
2012-02-22:6
2012-06-20:7
2012-06-20:8
2012-08-29:5
2012-09-26:1
2012-09-26:10
2012-10-24:5
2012-10-24:8
2012-11-21:8
2012-12-12:12

Krav på skärpta åtgärder vid distanstransaktion
2012-03-28:2
2012-05-23:6
2012-06-20:11
2012-09-26:5
2012-09-26:6
2012-12-12:24
Notering om utförd id-kontroll
2012-01-25:3
2012-01-25:8
2012-05-23:9
2012-06-20:7
2012-06-20:10
2012-09-26:5
2012-09-26:6
2012-10-24:10
2012-11-21:8
”Sen id-kontroll av uppdragsgivaren”
2012-03-28:2
2012-03-28:3
2012-05-23:4 (dödsbodelägare)
2012-05-23:6
2012-12-12:25
Underlåten id-kontroll
2012-01-25:4
2012-01-25:9
2012-03-28:3
2012-05-23:4 (dödsbodelägare)
2012-05-23:6
2012-09-26:17
2012-11-21:8
2012-11-21:10 (kontroll utförd av kollega)
2012-11-21:16
2012-11-21:17
2012-12-12:25 (dödsbodelägare)
2012-12-12:26

Informationsskyldighet

Betydelsen av att ombud saknar skriftlig fullmakt
2012-05-23:4
Bouppteckning
2012-12-12:25
Fastighetens skick
2012-03-28:8
Information om behov av kompletterande besiktningar och besiktningsklausul
2012-02-22:2
Information om bestämmelse om köpeskilling i stadgar
2012-09-26:11
Information om förutsättningar för besiktning
2012-09-26:18
Information om lånevillkor
2012-11-21:6
Information om risk med köpares tillgång till objektet före tillträde
2012-11-21:11
Information till köparen om förhållanden som rör fastighetsgräns
2012-02-22:1
Information till köparen om besiktningsprotokoll
2012-02-22:2
Information till säljare om villkorat köp och risk med villkorat lånelöfte
2012-01-25:10

Kommunens plan att bygga förskola
2012-09-26:16
Motstridig information till köpare om förutsättningarna för köp
2012-11-21:10
Okritisk vidarebefordran av uppgift från säljaren
2012-06-20:8
Skatterättslig rådgivning
2012-11-21:4
Skriftlig information om köparens undersökningsplikt
2012-10-24:15
2012-12-12:5
2012-12-12:6
2012-12-12:8
2012-12-12:28
Säljarens renoveringsåtgärder
2012-08-29:3

Journal

Brist i journal – datering
2012-10-24:11
2012-11-21: 1
2012-11-21:2
2012-11-21:13
2012-11-21:19
2012-12-12:14
2012-12-12:23
Brist i journal – uppdragsavtal upphör
2012-10-24:10
2012-10-24:11
2012-10-24:14
2012-12-12:1
2012-12-12:3
2012-12-12:21
Brister i journal – flera brister/övrigt
2012-08-29:8
2012-09-26:16 (anteckning saknas om lämnad information om kommunens planer)
2012-10-24:19 (anteckning med vilseledande intryck om utförd kontroll)
2012-11-21:
2012-11-21:2 (tilläggsavtal)
2012-11-21:8
2012-11-21:14
2012-11-21:18
2012-11-21:19
2012-12-12:2
2012-12-12:5
2012-12-12:6
2012-12-12:7
2012-12-12:8
2012-12-12:11
2012-12-12:14
2012-12-12:15
2012-12-12:16
2012-12-12:17
2012-12-12:20
2012-12-12:22
2012-12-12:27
2012-12-12:28
2012-12-12:29

Journal saknas
2012-09-26:15
2012-11-21:16
2012-12-12:22
Krav på att överlämna journal
2012-11-21:1
Notering om ny uppdragsgivare saknas
2012-12-12:25

Konsument

Uppdragsgivares ställning som konsument
2012-12-12:24

Kontrollskyldighet

Avgift till bostadsrättsförening
2012-08-29:9
Förfoganderätt
2012-09-26:20 (bodelning)
2012-12-12:25
Uppgift om ”egen tomt” till bostadsrätt
2012-10-24:1

Köpekontraktet/Köpebrevet

Besiktningsklausul
2012-06-20:4
2012-12-12:30
Datering
2012-12-12:26
Del av fastighet
2012-03-28:11
Felaktiga ägarandelar
2012-03-28:7
Felaktigt avtal (upplåtelse/överlåtelse)
2012-02-22:11
Handpenning
2012-09-26:6
Kort tidsfrist
2012-06-20:4
2012-10-24:6 (lånevillkor)
Krav på anpassning till parternas överenskommelse
2012-10-24:3
2012-11-21:12
Låneklausul
2012-10-24:6
2012-11-21:6
Villkor anpassat för fast egendom vid överlåtelse av bostadsrätt
2012-03-28:3
Villkor i kontrakt vid lantmäteriförrättning
2012-10-24:2
Villkor med hänvisning till tidigare köpares begäran om återgång
2012-10-24:14 (med beslut om omprövning 2012-11-12)
Villkor med oklar tidsfrist
2012-03-28:3
Villkor utan förutsättning att fungera i praktiken
2012-10-24:6 (lånevillkor)

Köpmäklartjänst

2012-09-26:19

Lantmäteriförrättning

Villkor i kontrakt vid lantmäteriförrättning
2012-10-24:2

Lockpris
2012-01-25:1
2012-01-25:2
2012-01-25:5
2012-01-25:6
2012-02-22:5
2012-02-22:9
2012-03-28:5
2012-03-28:10
2012-03-28:12
2012-06-20:3
2012-06-20:9
2012-08-29:6
2012-09-26:7
2012-09-26:10
2012-10-24:9
2012-10-24:15
2012-11-21:7

Låneklausul Köpekontraktet/Köpebrevet

Lämplighet; redbarhet och lämplighet
Brott
2012-05-23:6
2012-05-23:8
2012-09-26:17
2012-11-21:8
2012-11-21:15
Restförda skulder
2012-02-22:7
2012-05-23:9
2012-10-24:3
2012-10-24:16 (återkallad registrering)

Marknadsföring se Lockpris
Ansvar för annan näringsidkares verksamhet
2012-02-22:3
Bedömt marknadsvärde
2012-08-29:10
Boarea
2012-09-26:3
Felaktig uppgift
2012-01-25:4 (hela/halva fastigheten)
2012-02-22:11 (bostad/cykelrum)
2012-06-20:2 (fel bild)
2012-12-12:19 (golvvärme)
Krav på att korrigera felaktiga uppgifter
2012-02-22:10
Marknadsföring av köpmäklartjänst
2012-09-26:19
Marknadsföring före uppdragsavtal tecknats
2012-05-23:2
Totalrenoverat
2012-08-29:3
Uppgift om bostadsrättsförenings försäljning av råvind
2012-11-21:5
Uppgift om egen tomt/villakänsla till bostadsrätt
2012-10-26:1
Uppgift om månadsavgift
2012-03-28:14
2012-10-24:17

Vilseledande marknadsföring
2012-01-25:9 (egen badstrand m.m)

Medhjälpare
Registrerad medhjälpare
2012-09-26:9

Mäklararvode se Ersättning till mäklaren

Mäklares anställning
Mäklarens skyldigheter mot uppdragsgivaren när anställningen upphör
2012-02-22:6

Mäklares agerande
2012-05-23:12 (förslag på villkor att en köpare ska avstå från att göra en anmälan mot mäklaren)

Mäklares friskrivning
2012-11-21:8

Mäklares uttalande
2012-02-22:8 (mäklares skyldighet att ta avstånd från att manipulera köpehandlingar)
2012-03-28:8 (om behov av besiktning)
2012-10-24:14 (utfästelse om förvärv)
2012-11-21:3 (utfästelse om förvärv)
2012-11-21:10 (utfästelse om förvärv)

Nycklar
2012-02-22:11

Nyproduktion
Bokningsavtal
2012-02-22:3

Närstående
Förmedling från närstående
2012-10-24:8 (brorson)

Objektsbeskrivningen
Andelstal
2012-01-25:8
2012-12-12:6
2012-12-12:8
Boarea
2012-08-29:4
2012-11-21:13
2012-12-12:2
Driftskostnad
2012-06-20:5 (fastighetsmäklarlagen 1995:400)
2012-12-12:3
Felaktig uppgift
2012-12-12:19 (golvvärme)
Gemensamhetsanläggning
2012-11-21:19
2012-12-12:3
2012-12-12:23
Objektsbeskrivning saknas
2012-02-22:11
2012-11-21:16
2012-11-21:17
Skrivfel
2012-09-26:12 (bredband)
Uppgift om bostadsrättsförenings försäljning av råvind
2012-11-21:5
Uppgift om egen tomt/villakänsla till bostadsrätt
2012-10-24:1
Upplåten mark
2012-11-21:19

Årsavgift
2012-12-12:6

Ombildning
2012-04-25:1

Ombud se Fullmakt och Opartiskhet
2012-02-22:3 (bokningsavtal för säljaren)
2012-03-28:4
2012-03-28:11
2012-10-24:8

Omsorgsplikt
Gratulation till spekulant
2012-05-23:13
2012-11-21:10
Information om behov av kompletterande besiktningar och besiktningsklausul
2012-02-22:2
Krav på att ta reda på verkliga förhållanden
2012-02-22:10 (avloppsstammar)
Krav på att utreda frågan om el och verka för överenskommelse
2012-02-22:11
Krav på mäklare att fullfölja åtagande
2012-10-24:8 (överlämna ritningar)
Krav på mäklare att vara nåbar under uppdragstiden
2012-05-23:7
2012-06-20:1
Skyldighet att verka för återgångvillkor
2012-10-24:7
Uppdragsgivarens rättshandlingsförmåga
2012-03-28:2
Uppgift om handpenning i köpekontrakt
2012-09-26:6

Opartiskhet
Mäklares beställning av konditionstest/besiktning
2012-02-22:3

Passivitet
Uppdragsavtalets giltighet
2012-12-12:9

Penningtvätt se Identitetskontroll; kundkännedom enligt lagen om penningtvätt

Posthantering
2012-05-23:1
2012-05-23:3

Provision se Ersättning till mäklaren

Redbarhet se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Restförda skulder se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Samtycke till försäljning
2012-06-20:11 (äkta make)

Självinträde
2012-04-25:2
2012-08-29:7
2012-08-29:8
2012-09-26:8

Skulder se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Restförda skulder*

Tematisk tillsyn

Nya skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666)

2012-11-21:18
2012-11-21:19
2012-12-12:1
2012-12-12:2
2012-12-12:3
2012-12-12:4
2012-12-12:5
2012-12-12:6
2012-12-12:7
2012-12-12:8
2012-12-12:11
2012-12-12:14
2012-12-12:15
2012-12-12:16
2012-12-12:17
2012-12-12:20
2012-12-12:21
2012-12-12:22
2012-12-12:23
2012-12-12:27
2012-12-12:28
2012-12-12:29

Tidsfrist se Köpekontraktet/Köpebrevet

Tillträde

Tillgång till objektet före tillträde

2012-11-21:11

Uppdrag; andra uppdrag än förmedlingsuppdrag

Ombildning

2012-04-25:1

Värdering

2012-10-24:4

Uppdragsavtalet

Bekräftelse vid uppdragsgivares uppsägning

2012-01-25:4

Dokumentation av uppdragsgivarens krav

2012-02-22:6

Ensamrättstiden

2012-05-23:6

Felaktig datumangivelse

2012-02-22:7

Fullmakt

2012-12-12:25

Förmedlingsuppdrag från samtliga delägare

2012-05-23:4

Krav på överensstämmelse med verkliga förhållanden

2012-01-25:4

Mäklarens passivitet

2012-12-12:9

Mäklarens skyldigheter gentemot uppdragsgivaren när anställningen upphör

2012-02-22-6
2012-12-12:24

Mäklares skyldigheter vid uppdragsgivares uppsägning

2012-01-25:4
2012-05-23:7
2012-09-26:1

Skriftlighetskrav
2012-01-25:3
2012-05-23:6
2012-06-20:6
2012-11-21:16
2012-11-21:17
2012-12-12:18
2012-12-12:24
Uppdragsgivare vid omförsäljning
2012-08-29:4
Uppgift om oregistrerad medhjälpares medverkan
2012-12-12:24
Villkor om ersättning till mäklare när försäljning inte kommer till stånd
2012-01-25:4
2012-04-25:4
Villkor som ger felaktigt intryck av att uppdragsgivare har skyldighet att sälja
2012-01-25:4
Uppgifter om objektet se Informationsskyldighet, Objektsbeskrivningen
Utformning av avtal och villkor se bl.a. Köpekontraktet/Köpebrevet och Uppdragsavtalet
Villkorande av köpet se Köpekontraktet/Köpebrevet
Värdering
Värderingsuppdrag
2012-10-24:4
Återgångsklausul se Köpekontraktet/Köpebrevet
Överlåtelseavtal se Bostadsrätt

Beslut i tillsynsärenden

2012-01-25:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har ifrågasatt huruvida mäklare X använt sig av lockpris vid marknadsföringen av en bostadsrätt.

Fastighetsmäklarnämnden beslutade år 2010 att särskilt utreda anmälningar beträffande lockpriser. Mäklare X har därför förelagts att till nämnden inge en förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag för perioden 1 augusti 2009 – 31 juli 2010. Därefter har mäklare X förelagts att inge material avseende 25 förmedlingsuppdrag och senare har han tillfrågats om det av honom uppskattade marknadsvärdet avseende förmedlingsobjekten. Mäklare X har också förelagts att redovisa sina bevekelsegrunder för uppskattade marknadsvärden och ombetts inge marknadsföringsmaterial.

Mäklaren
Mäklare X har anfört bland annat följande. Han avser inte att kommentera varje särskilt fall. Han har på uppdragsgivarens begäran haft ett utgångspris som senare har gått upp med ett visst belopp. Han måste i de flesta fall förhålla sig till uppdragsgivarnas önskemål. De flesta uppdragsgivarna önskar en budgivning och att inte tillmötesgå deras önskemål skulle medföra att han inte får några uppdrag.

I ingivna uppdragsavtal och överlåtelseavtal finns bland annat följande uppgifter.

Förmedlingsuppdrag G-gatan 75 Utgångspris 3 750 000 kr. Köpeskilling 3 925 000 kr. Skillnad 5 procent.

Förmedlingsuppdrag B-gatan 21 Utgångspris 3 500 000 kr. Köpeskilling 4 130 000 kr. Skillnad 18 procent.

Förmedlingsuppdrag F-trappan 18 Utgångspris 2 500 000 kr. Köpeskilling 3 300 000 kr. Skillnad 32 procent.

Förmedlingsuppdrag B-gatan 42 Utgångspris 2 950 000 kr. Köpeskilling 4 000 000 kr. Skillnad 36 procent.

Förmedlingsuppdrag K-B-gatan 19 Utgångspris 3 950 000 kr. Köpeskilling 5 500 000 kr. Skillnad 39 procent.

Förmedlingsuppdrag Å-gatan 92 Utgångspris 995 000 kr. Köpeskilling 1 635 000 kr. Skillnad 64 procent.

Förmedlingsuppdrag B-gatan 25 Utgångspris 1 800 000 kr. Köpeskilling 2 900 000 kr. Skillnad 61 procent.

Förmedlingsuppdrag B-gatan 3B Utgångspris 1 100 000 kr. Köpeskilling 1 570 000 kr. Skillnad 43 procent.

Förmedlingsuppdrag G-gatan 67 Utgångspris 1 750 000 kr. Köpeskilling 2 350 000 kr. Skillnad 34 procent.

Förmedlingsuppdrag T-gatan 34 Utgångspris 2 650 000 kr. Köpeskilling 2 250 000 kr. Skillnad minus 15 procent.

Förmedlingsuppdrag K-gatan 10 Utgångspris 1 750 000 kr. Köpeskilling 2 400 000 kr. Skillnad 37 procent.

Förmedlingsuppdrag P-M-backe 18 Utgångspris 3 500 000 kr. Köpeskilling 4 000 000 kr. Skillnad 14 procent.

Förmedlingsuppdrag G-gatan 66 Utgångspris 2 250 000 kr. Köpeskilling 3 120 000 kr. Skillnad 39 procent.

Förmedlingsuppdrag B-gatan 21 Utgångspris 3 500 000 kr. Köpeskilling 3 980 000 kr. Skillnad 14 procent.

Förmedlingsuppdrag L-gatan 40 A Utgångspris 1 500 000 kr. Köpeskilling 1 950 000 kr. Skillnad 30 procent.

Förmedlingsuppdrag G-gata 66 Utgångspris 2 250 000 kr. Köpeskilling 3 120 000 kr. Skillnad 39 procent.

Förmedlingsuppdrag P-M-backe 22 Utgångspris 2 700 000 kr. Köpeskilling 3 485 000 kr. Skillnad 29 procent.

Förmedlingsuppdrag K-B-gatan 62 Utgångspris 4 200 000 kr. Köpeskilling 4 250 000 kr. Skillnad 1 procent.

Förmedlingsuppdrag K-B-gatan 35 Utgångspris 4 500 000 kr. Köpeskilling 5 300 000 kr. Skillnad 18 procent.

Förmedlingsuppdrag K-gatan 3 B Utgångspris 1 750 000 kr. Köpeskilling 2 290 000 kr. Skillnad 31 procent.

Förmedlingsuppdrag B-gatan 21 Utgångspris 4 500 000 kr. Köpeskilling 5 150 000 kr. Skillnad 14 procent.

Förmedlingsuppdrag T-gatan 61 Utgångspris 2 685 000 kr. Köpeskilling 3 015 000 kr. Skillnad 12 procent.

Förmedlingsuppdrag G-gatan 66 Annonserat utgångspris 2 000 000 kr. Utgångspris enl. uppdragsavtal 2 300 000 kr. Köpeskilling 2 550 000 kr. Skillnad 28 procent.

Förmedlingsuppdrag K-B-gatan 56 Utgångspris 3 750 000 kr. Köpeskilling 4 550 000 kr. Skillnad 21 procent.

Efterfrågat marknadsföringsmaterial har inte ingetts till Fastighetsmäklarnämnden.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med de aktuella förmedlingsuppdragen är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalen har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som väsentligt avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset kan det bl.a. leda till att intresserade kunder vilseleds. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att för objekt ange pris som väsentligen avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset.

Fastighetsmäklarnämnden har granskat tjugofyra av mäklare Xs förmedlingsuppdrag. I två fall har prisskillnaden mellan utgångspris och slutpris varit över 60 procent och i ett fall har prisskillnaden varit 43 procent. I nio fall har skillnaden legat mellan 30 procent och 39 procent och i ytterligare tre fall har skillnaden varit mellan 21 och 29 procent. I åtta fall har skillnaden legat mellan 1 procent och 18 procent. Slutligen har slutpriset i ett fall understigit utgångspriset.

Det förhållandet att den slutliga köpeskillingen i femton fall väsentligt överstiger utgångspriset kan inte förklaras på annat sätt än att mäklare X systematiskt använder sig av så kallade lockpriser. Omständigheterna i enskilda fall kan visserligen vara sådana att en mäklare saknar möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen men några sådana omständigheter har inte åberopats. Vid sådant förhållande finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X genom att i en icke obetydlig omfattning ange utgångspriser som väsentligt avviker från köpeskillingen åsidosatt såväl omsorgsplikten som god fastighetsmäklarsed. För detta skall mäklare X meddelas varning.

2012-01-25:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om s.k. lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant på en bostadsrätt riktat kritik mot fastighetsmäklare X. Kritiken handlar om att mäklare X skulle ha använt sig av s.k. lockpris vid marknadsföringen av bostadsrätten.

Anmälan
Anmälaren anför att de var mycket intresserade av en bostadsrätt i centrala S, vars marknadsförda utgångspris var 3 275 000 kr. Efter att priset under budgivningen gått upp med 30 procent, anser anmälaren att mäklare X använt sig av lockpris och efterfrågar en ärlig chans för spekulanter att titta på objekt i ”rätt prisklass”.

Mäklaren
Mäklare X har inkommit med yttrande över anmälan och anfört bland annat följande.

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för likartade lägenheter var vid den aktuella tidpunkten 55 000 kr/kvadratmeter, vilket skulle ha gett ett marknadsvärde om cirka 3 800 000 kr för den aktuella lägenheten.
När hon gjorde sin värdering tog hon emellertid med i beräkningen

- att föreningen var relativt nybildad och riskerade att få sin klassificering som äkta förening omprövad,
- att föreningens belåningsgrad låg nästan tre gånger högre än vad hon bedömer som tillfredsställande, och
- att föreningen skulle komma att behöva höja avgifterna kraftigt om ränteläget förändrades.

Samtliga ovan nämnda osäkerhetsfaktorer medförde att hon värderade bostadsrätten till ett lägre kvadratmeterpris än vad som är normalt i området, och bedömde marknadsvärdet till mellan 3 200 000 kr och 3 600 000 kr. Priset i marknadsföringen var 3 275 000 kr, men köpeskillingen blev slutligen 4 310 000 kr vilket innebar en ökning med 32 procent över priset i marknadsföringen och 20 procent över det av henne bedömda högsta marknadsvärdet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

2012-01-25:2

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande samt tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) skall marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. I god marknadsföringssed ligger bland annat ett allmänt krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115, sid. 144).

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt är fastighetsmäklaren skyldig att ange korrekta uppgifter om objekten. Om en fastighetsmäklare i marknadsföringen av ett objekt anger ett pris som avviker från det av mäklaren bedömda marknadsvärdet, är detta vilseledande. En sådan prissättning i marknadsföringen är inte förenlig med god fastighetsmäklarsed och strider dessutom mot mäklarens omsorgsplikt.

I förevarande fall kan det mot bakgrund av innehållet i mäklare Xs yttrande inte anses visat att hon har åsidosatt sin omsorgsplikt och vilselett konsumenter i marknadsföringen av bostadsrätten. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-01-25:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om utformning av uppdragsavtal och identitetskontroll

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av en bostadsrätt riktat kritik mot fastighetsmäklare X i flera avseenden bland annat för diskriminering, brister i marknadsföringen och för att hon skall ha fullföljt förmedlingen utan att ha ett personligt förmedlingsuppdrag.

Anmälan
Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Hon hade för avsikt att anlita en mäklare (A) som tidigare förmedlat bostadsrätter i hennes förening. Då denne skulle avsluta sin tjänst inom kort föreslog han att uppdraget skulle delas mellan honom och en annan mäklare (B) på samma företag. A avslutade sin anställning tidigare än planerat och samarbetet med B fungerade inte, varför hon hänvisades till en tredje fastighetsmäklare på samma företag – mäklare X. Mäklare X fullföljde förmedlingsuppdraget och bostadsrätten såldes, utan att något uppdragsavtal upprättades dem emellan.

Handlingar
Såväl anmälaren som mäklare X har lämnat in kopior av det aktuella uppdragsavtalet. Det som skiljer dem åt är att mäklare Xs exemplar har hennes namn antecknat efter mäklare A och B:s.

Uppdragsavtalet saknar noteringar om daterad id-kontroll på däri angiven plats och är heller inte undertecknat av någon av de tre mäklarna.

Mäklaren
Mäklare X har genom sitt ombud yttrat sig och därvid anfört bland annat följande.

På grund av att fastighetsmäklare A inom kort skulle avsluta sin anställning, ingicks uppdragsavtalet i stället mellan anmälaren och fastighetsmäklare B. Eftersom anmälaren inte var nöjd med mäklare B, överenskoms med anmälaren att mäklare X istället skulle överta uppdraget. Mäklare X transporterade då uppdragsavtalet till sig genom anteckning på det befintliga uppdragsavtalet. Anmälaren bekräftade mäklarbytet genom e-post. Ett utdrag ur ett e-postmeddelande har bifogats där uppdragsgivaren bland annat skriver:

”*Hej mäklare X och tack för gårdagens besök! Vad bra att du redan lagt in dig som mäklare!*”

Särskilt förelagd att inkomma med kopia av de handlingar som har använts för att uppnå kundkännedom samt de noteringar därvidlag som hon har gjort, har mäklare X inkommit med kopior av säljarens och köparnas id-handlingar och utöver detta anfört följande.

I enlighet med 2 kap 3 § 1 stycket och 2 kap 9 § lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, kontrollerades anmälarens identitet genom svenskt körkort innan uppdragsavtalet undertecknades. Denna kontroll gjordes av mäklare B. Anmälarens och köparens identitet kontrollerades av mäklare X genom svenska körkort innan överlåtelseavtalet undertecknades av köparna den 26 augusti och av anmälaren den 27 augusti 2010. Kopia av identitetshandlingarna togs vid dessa tillfällen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Uppdragsavtal
Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen.

Ett uppdragsavtal är ett personligt uppdrag för en fastighetsmäklare. Det skall för den som läser avtalet, inte råda något tvivel om vem som är ansvarig mäklare och har rätt att uppbära ersättning för uppdraget.

Inlämnat utdrag ur e-postkorrespondens får anses styrka att anmälaren gett mäklare X i uppdrag att förmedla hennes bostadsrätt. Frågan kvarstår emellertid huruvida mäklare X uppfyllt skriftlighetskravet i 11 § fastighetsmäklarlagen genom att endast skriva till sitt namn på sitt exemplar av uppdragsavtalet.

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:16 s. 74) framhålls att det ligger i sakens natur att både mäklaren och uppdragsgivaren undertecknar uppdragsavtalet och att parterna tar var sitt exemplar. Även ändringar i förmedlingsavtalet omfattas av skriftlighetskravet. Syftet bakom bestämmelsen är att både fastighetsmäklaren och uppdragsgivaren skall ges möjlighet att förstå innebörden av vilka villkor som gäller samt undvika framtida tvister.

I det av mäklaren inlämnade uppdragsavtalet finns tre ansvariga mäklare angivna. Uppdragsavtalet är förenat med ensamrätt i en och en halv månad. Det kan av avtalet i sig inte utläsas annat än att alla tre mäklare har rätt till provision och ensamrätt i en och en halv månad, vilket i sig strider mot god fastighetsmäklarsed. Ingen av de tre angivna, ansvariga mäklarna har skrivit under avtalet.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett tidigare beslut (2000-09-06:7) uttalat att ett uppdragsavtal som inte undertecknats av den för uppdraget ansvarige fastighetsmäklaren, inte uppfyller kraven enligt 11 § fastighetsmäklarlagen. Inte heller kan det anses godtagbart att utforma ett uppdragsavtal på sådant sätt att det inte tydligt går att utläsa vem som är den ansvarige mäklaren.

Det strider mot såväl lag som god fastighetsmäklarsed att utföra förmedlingsuppdrag utan skriftligt uppdragsavtal, varför mäklare X skall varnas för att hon så förfarit.

2012-01-25:3

Kundkännedom
Enligt 2 kap. 1 § lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen), skall en mäklare vidta åtgärder för att uppnå kundkännedom. Enligt 2 § samma kapitel skall fastighetsmäklare vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse, samt vid transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer. Grundläggande åtgärder för kundkännedom innebär enligt 2 kap. 3 § penningtvättslagen, bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt. Enligt 2 kap. 9 § penningtvättslagen skall kontrollen av kundens identitet vara slutförd innan en affärsförbindelse etableras.

Av 4 kap. 1 § fjärde stycket Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2009:1) framgår att fastighetsmäklaren alltid skall bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

I förevarande ärende hänvisar mäklare X till den identitetskontroll av uppdragsgivaren som hennes kollega mäklare B skall ha gjort i samband med uppdragsavtalets tecknande. Hon har dock inte inkommit med någon dokumentation som styrker att denna kontroll gjorts – den del av uppdragsavtalet där identitetskontrollen behandlas under rubriken *Penningtvättlagen* är lämnad blank. Dessutom kan konstateras att när hon tog över uppdraget fick hon ett eget ansvar för att försäkra sig om uppdragsgivarens identitet. Inte minst med tanke på att den tidigare kontrollen var odokumenterad.

Mäklare X har lämnat in kopior av köparnas och uppdragsgivarens identitetshandlingar som enligt yttrandet skall ha tagits i samband med köpeavtalets tecknande den 26 och 27 augusti 2010. Ingen notering om datum för genomförd identitetskontroll finns emellertid på kopiorna.

Det kan konstateras att mäklare X har brustit i såväl identitetskontrollen av uppdragsgivaren som dokumentationen av när identitetskontrollen av uppdragsgivare och köpare gjordes. För detta skall hon varnas.

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

2012-01-25:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om utformning av uppdragsavtal, skriftlig bekräftelse av uppdragsgivaren uppsägning av uppdragsavtalet, identitetskontroll enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt marknadsföring av fastighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en delägare, tillika säljare av en fastighet riktat kritik mot mäklare X för hans sätt att hantera ett förmedlingsuppdrag.

Anmälan
Anmälaren har anfört bland annat följande.

Hennes tidigare sambo och hon själv äger till hälften var en fastighet. Sambon utsåg mäklare X till den mäklare som skulle få uppdraget att sälja fastigheten vilket hon godkände. Uppdragsavtalet med ensamrätt löpte under perioden den 17 september – 17 december 2010.

Eftersom sambon har besöksförbud vad gäller henne tog hon telefonkontakt med mäklare X för att informera honom om situationen. Han lovade vid samtalen att hålla henne underrättad om vad som hände.

När information om huset kom ut på nätet fick hon kontakta mäklare X eftersom det fanns felaktigheter i beskrivningen vilka senare justerades.

Hon har via tidigare grannar fått höra att det under hela perioden saknats Till salu-skyltar till huset och hon har därför varit i kontakt med mäklare X om detta vid två tillfällen samt om visning av huset och annonsering.

Mäklare X lovade att sätt upp skyltar och uppgav att ”eftersom det är några mil till huset, är det ju inte så att man kör ner hur som helst”. Han ansåg också att det var ett så dyrt hus att köpare till ett sådant ”inte åker runt spontant för att leta”. Skyltarna kom aldrig på plats.

Enligt information från grannar har det varit folk i området och frågat var huset ligger.

Eftersom det inte hände något under uppdragstiden skickade hon ett uppsägningsbrev till mäklare X om uppsägning under tid utan ensamrätt. En kopia skickades även till hennes sambo med förhoppning att han skulle skriva under.

Hon ringde mäklare X några dagar efter för att få bekräftat att han hade fått mitt brev, vilket han muntligt ganska korthugget bekräftade, men inte skriftligen.

Den 17 december 2010 konstaterades att han hade tagit bort huset från sin hemsida och från www.hemnet.se redan den 14 december 2010. Hon kontaktade då sin sambos syster för att lämna förslag på en ny mäklare vilken hon efter några dagar meddelade att han inte godkände.

I samband med trettondagshelgen ringde en av hennes tidigare grannar och meddelade att huset åter var ute på nätet och nu med ett sänkt utgångspris. Den 23 december 2010 fanns huset ute på nätet igen. Hon har inte godkänt att huset skulle läggas ut på nätet igen och inte heller att utgångspriset skulle sänkas.

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig över anmälarens uppgifter om skyltningen och uppsägningen av uppdragsavtalet och därvid anfört bland annat följande.

Riktlinjerna för marknadsföringen av det aktuella förmedlingsobjektet drogs upp vid intaget av fastigheten. Enda närvarande var kvarboende delägaren som nämnde att den andra delägaren, hans före detta sambo, hade flyttat och var bosatt på annan ort.

Han uppfattade situationen på så sätt att anmälarens sambo hade hand om försäljningen. Under senare samtal med anmälaren bekräftades denna uppfattning.

Skyltningen var vid tidpunkten för intaget och vid senare kontakter med anmälarens sambo ej prioriterad och inget hade bestämts om detta. När anmälaren förde skyltningen på tal hade han inte motsatt sig en sådan. Men vid den tidpunkten kunde en meningsfull skyltning knappast genomföras då snödrivor, snövallar och en återkommande snöplogning utgjorde för stora hinder.

Eftersom inkommen uppsägning av förmedlingsuppdraget endast var undertecknad av anmälaren var han osäker om huruvida uppsägningen var bifallen också av anmälarens sambo. I avvaktan på ett klarläggande upphörde han med all förmedlingsverksamhet avseende det aktuella objektet så som det fordrades i uppsägningen.

Efter att tydligt och klart ha bekräftat uppsägningen muntligt och blivit övertygad om att anmälaren hade förstått innebörden av bekräftelsen fann han att en ytterligare bekräftelse inte var påkallad. I motsats till anmälarens krav på skriftlig bekräftelse i skrivelsen till Fastighetsmäklarnämnden krävde anmälaren ingen sådan när han framförde sin muntliga bekräftelse. I sin skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden intygar anmälaren också att hon hade mottagit hans bekräftelse och att han hade efterkommit uppsägningen.

Efter att anmälarens sambo i detalj hade redogjort för den pågående tvisten mellan sig och anmälaren, vilket skedde när anmälarens sambo begärde att han skulle fortsätta med förmedlingsarbetet för hans räkning, förstod han att ett samtycke härtill inte var att vänta från anmälarens sida.

Frågan om samtycke till försäljning skulle komma att aktualiseras om en potentiell köpare skulle uppträda. Skulle ett acceptabelt bud föreligga och i övrigt godtagbara villkor skulle frågan om samtycke högst sannolikt kunna få sin lösning. Det var ju även anmälarens mening att fastigheten skulle säljas snarast möjligt.

Han har bekräftat uppsägningen muntligt på ett uttryckligt sätt samt efterkommit

uppsägningen genom inställandet av förmedlingsverksamheten vid begärd tidpunkt, fakta som anmälaren uppgett i sin anmälan.

När kort därefter, efter att förmedlingsobjektet hade tagits bort från diverse hemsidor, anmälarens sambo uttryckligen ville att han skulle fortsätta förmedlingsarbetet för dennes räkning, efterkom han denna önskan dock utan att det enligt hans mening skulle hindra anmälaren att föranstalta om försäljning av hennes andel i fastigheten.

Uppdragsavtal 1
Under rubriken Provision/arvode i det första uppdragsavtalet återfinns bland annat följande villkor.

Kommer bindande köp ej till stånd trots godtagbar förmedlad försäljning till överenskommet utgångspris och redovisad köpavsikt – utgår för uppdragsgivaren en kostnad utgörande ersättning till fastighetsmäklaren för dess till uppdraget hänförliga kostnader samt nedlagd arbetstid.

Förelagd att yttra sig över villkorets utformning har mäklare X anfört följande.

Klausulen har tillkommit dels för att han inte skall behöva utföra förmedlingsarbete gratis, dels för att ha varit utsatt för gratisarbete och för att kunna utverka ersättning för utfört förmedlingsarbete samt till förmedlingen hänförliga kostnader när en säljare nekar försäljning trots anvisad och allmänt godtagbar köpare som bevisligen vill köpa för överenskommet utgångspris eller högre sådant samt i övrigt till godtagbara villkor. Konsekvensen för uppdragsgivaren kan bli att han förhoppningsvis, när en sådan situation uppkommer kan kräva ersättning av denne för utfört förmedlingsarbete samt för därtill hänförliga kostnader.

Identitetskontroll
Mäklare X har förelagts att inkomma med kopior av de handlingar som han använt för att uppnå kundkännedom och de noteringar därvidlag som han gjort. Han har inkommit med notering om utförd identitetskontroll och kopia av sambons identitetshandling och anfört följande avseende de åtgärder han vidtagit.

Av förmedlingsuppdraget framgår att det rör sig om en sedvanlig försäljning av bostad med så kallad låg risk.

Kundkännedom avseende såväl anmälarens som dennas sambo har uppnåtts genom utdrag ur fastighetsregistret vad gäller anmälaren samt även kontroll av identitetshandling beträffande anmälarens sambo. Paret har levt i ett samboförhållande före och under tiden för husens uppförande på den aktuella fastigheten. Sambon har utfört en övervägande del av byggnadsarbetena. Fastigheten skulle säljas på grund av upphörande av samboförhållandet och att den ena parten inte kunde lösa ut den andre ekonomiskt.

På grund av uppnådd kundkännedom och i övrigt kända omständigheter kring huvudmännen samt i övrigt den låga risken har han inskränkt identitetskontrollen avseende anmälaren till utdrag av register.

Uppdragsavtal 2 och objektsbeskrivning 2
Mäklare X har inkommit med kopia av det nya uppdragsavtalet och den nya objektsbeskrivningen som upprättats i samband med förmedlingen av anmälarens före detta sambos andel i fastigheten.

Fastighetsmäklarnämnden har vid granskningen av handlingarna konstaterat följande.

Uppdragsavtalet har undertecknats av såväl mäklare X som anmälarens sambo den 18 december *2011* (ensamrättstiden i det första uppdragsavtalet löpte ut den 17 december 2010, FMN:s anm. och anmälaren sade upp uppdragsavtalet att upphöra per den 18 december *2010*).

I såväl uppdragsavtalet som objektsbeskrivningen anges som prisuppgift 3 950 000 kr vilket torde avse hela fastigheten (priset i det första uppdragsavtalet uppgavs till 4 250 000 kr, FMN:s anm.). Såvitt framgår av uppdragsavtalet har mäklare X endast fått i uppdrag att förmedla hälften av fastigheten.

Av objektsbeskrivningen framgår inte att det är hälften av fastigheten som är till salu.

I objektsbeskrivningen anges dock att en förutsättning för försäljning av hela fastigheten är att den andra lagfarne ägaren (anmälaren, FMN:s anm.) samtycker till försäljningen, försäljningspriset och eventuella kontraktsvillkor m.m.

Förelagd att yttra sig över det ovan nämnda har mäklare X anfört följande.

Inledningsvis kan meddelas att det aktuella försäljningsuppdraget har upphört. Numera skall hela fastigheten erbjudas köpmarknaden genom annan fastighetsmäklare.

Uppdragsavtalet har upprättats vid tidpunkt så att uppdragsgivaren skulle kunna underteckna det vid angivet datum. Så har skett. Det kan nämnas att det idag istället för vanlig postgång ofta förekommer e-postförsändelser som möjliggör signering av dokument samma dag på skilda orter vilket kan förklara det aktuella dokumentets utformning.

Uppdragsgivaren och han har rådgjort hur förmedlingsuppdraget bäst skulle kunna verkställas dels för att lyckas med genomförandet, dels för att inte vilseleda köpmarknaden med ett begärt pris vida understigande ett marknadsmässigt pris för hela fastigheten vilket lätt kunnat ske. De konstaterade samtidigt att det inte skulle finnas en köpmarknad för en hälftenandel i fastigheten. För att inte inskränka uppdragsgivarens rätt att sälja sin andel såg de sig därför föranledda att marknadsföra hela fastigheten, utan att därmed skapa ett hinder för den andra delägaren i fastigheten att marknadsföra eller sälja sin andel eller ge avkall på rätt återgivning av försäljningsobjektet.

Vidare kan nämnas att samtycke till nämnda försäljnings- eller marknadsföringsförfarandet från anmälarens sida uppenbarligen inte kunde påräknas på grund av parternas uppenbara oenighet, varför inga försök att komma överens gjordes.

Uppdragsgivaren är i objektsbeskrivningen angiven både som säljare och lagfaren ägare av en halv andel av fastigheten. Därmed framgår det att del (en halv andel) av fastigheten är till salu. Detta understryks av villkoret att den andra delägaren (endast angiven som lagfaren ägare, inte säljare till en halv andel) måste samtycka till försäljningen av hela fastigheten.

Avslutningsvis vill han nämna att uppdraget har varit unikt för hans del. Han har sökt juridisk expertis hjälp vid handläggningen och bemödat sig att beakta god fastighetsmäklarsed i alla avseenden.

Att anmälan mot honom kommit till stånd måste ses mot bakgrund av att delägarna är mycket oeniga, vilket ju också beskrivs av anmälaren själv. Därtill förekommer oriktiga påståenden och efterhandskonstruktioner. För hans del kan han inte se att han skulle ha felat i något avseende vid handläggningen av de aktuella förmedlingsuppdragen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare X agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

I förarbetena (prop. 1983/84:16 s.21) har departementschefen uttalat följande i anslutning till bestämmelsen om ersättning för fastighetsmäklarens uppdrag.

> *Med hänsyn till det anförda anser jag att lagen inte bör innehålla någon regel som generellt begränsar möjligheterna att avtala om ersättning för arbete för det fall att uppdraget inte leder till någon överlåtelse. Om ett sådant avtalsvillkor i det enskilda fallet skulle vara oskäligt med hänsyn bl.a. till avtalets innehåll i övrigt, får det i stället angripas med tillämpning av lagen (1971:112) om förbud mot oskäliga avtalsvillkor eller 36 § avtalslagen. En mäklare som mera systematiskt ställer upp sådana oskäliga villkor får vidare anses handla i strid mot god sed i fastighetsmäklarbranschen. Han riskerar då att få sin registrering hos länsstyrelsen återkallad.*

Lagens innebörd har inte ändrats med den i förevarande ärende tillämpliga lagen.

Det får förutsättas att den som ingår ett uppdragsavtal med en fastighetsmäklare har för avsikt att sälja sin fastighet. Ett förmedlingsavtal medför dock ingen skyldighet gentemot mäklaren att låta sälja objektet.

Eftersom mäklarens rätt till ersättning i normalfallet är en slags ”uppskjuten rätt” som bara inträder om det blir ett avtalsslut får mäklaren vanligtvis inte betalt för nedlagt arbete om säljaren inte fullföljer en överlåtelse. Det råder emellertid avtalsfrihet i fråga om på vilka grunder mäklaren skall ha rätt till ersättning. Det förekommer därför att mäklaren skriftligt i avtalet förbehåller sig rätten till viss ersättning – företrädesvis nedlagda kostnader – även om det inte blir någon försäljning.

Det i ärendet aktuella avtalsvillkoret är utformat på ett sätt som lämnar litet utrymme för en säljare att ångra eller till och med avvakta en påbörjad försäljning. I stället är risken påtaglig att uppdragsgivaren mot sin vilja genomför en försäljning av bostaden och dessutom till ett pris som riskerar att understiga marknadsvärdet eftersom det enligt Fastighetsmäklarnämndens erfarenhet föreligger vissa svårigheter för mäklarna att sätta utgångspriser som motsvarar ett försäljningspris på en öppen marknad. I det enskilda fallet kan uppdragsgivaren även känna sig tvingad att sälja sin bostad trots att denne haft för avsikt att finna en lämplig ersättningsbostad innan den nuvarande säljs.

Att med konsument sluta avtal med dylikt villkor bedömer Fastighetsmäklarnämnden inte vara förenligt med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är varningsgrundande.

Skriftlig bekräftelse av uppsägningen av uppdragsavtalet
Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att det vid en uppsägning från uppdragsgivarens sida åligger mäklaren att ge denne besked om hur han ställer sig till uppsägningen. Mäklaren skall då också ge uppdragsgivaren besked om vilka krav han ställer eller kan komma att ställa i anledning av uppsägningen. I tidigare beslut har även uttalats att mäklaren bör bekräfta en uppsägning skriftligen.

Mäklare X har vitsordat att han inte skriftligen bekräftat uppsägningen av uppdragsavtalet. Genom denna underlåtelse har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning.

Uppdragsavtal 2, objektsbeskrivning 2 och marknadsföring
Uppdragsavtalet som ingåtts med anmälarens sambo ger, mot bakgrund av dateringen, anledning att ifrågasätta vid vilken tidpunkt uppdragsavtalet upprättats. Det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar är korrekta och stämmer överens med verkligheten. Den förklaring som mäklare X ger till dateringen synes grundas på en missuppfattning. Det är likafullt inte visat att mäklare X upprättat handlingen i anledning av Fastighetsmäklarnämndens föreläggande eller i övrigt för skens skull. Emellertid finner nämnden att mäklare X inte kan undgå kritik för att han upprättat ett uppdragsavtal med angivande av felaktigt datum.

Vid samägande äger var och en sin andel med samäganderätt tillsammans med övriga delägare. Innehavet regleras genom lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt om inte annat avtalats. Alla delägare måste samtycka till förfoganden över fastigheten och till förvaltningsåtgärder. Om delägarna inte förmår enas kan vem som helst av dem begära att tingsrätten förordnar en så kallad god man. Var och en av delägarna kan också påfordra att samäganderättsförhållandet upplöses genom att hela fastigheten säljs på offentlig auktion och att köpeskillingen delas.

Mäklare X har marknadsfört fastigheten på uppdrag av den ene delägaren med vetskap om att den andra delägaren vare sig lämnat eller, enligt egen uppgift, skulle komma att lämna sitt samtycke därtill. Förfarandet är varningsgrundande.

Objektsbeskrivningen ger sken av att det är hela fastigheten som är till salu och att en förutsättning för att köpa hela fastigheten är att den andra hälftenägaren lämnar sitt samtycke till försäljning. Något samtycke i nu berört hänseende är enligt Fastighetsmäklarnämndens mening inte tillräckligt. Det är däremot en nödvändig förutsättning att den andre hälftenägaren ger uttryck för sin avsikt att sälja genom att underteckna köpehandlingen.

Mäklare X har, trots att han endast haft i uppdrag att förmedla hälften av en fastighet, marknadsfört densamma dels som en hel fastighet, dels med angivandet av att samtycke krävs från den andra delägaren. Det sätt på vilket han marknadsfört fastigheten är enligt Fastighetsmäklarnämnden vilseledande. Förseelsen är varningsgrundande.

Identitetskontroll
Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) skall fastighetsmäklaren vidta åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer. Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden skall vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs.

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt.

Enligt 4 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism skall fastighetsmäklaren alltid bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd kontroll.

Beträffande kontroll av anmälarens identitet framgår av såväl mäklare X yttrande som handlingarna i ärendet att han den 21 oktober 2010 inskränkt identitetskontrollen till utdrag ur register. Mäklare X underlåtenhet att kontrollera den ena uppdragsgivarens identitet står i strid med författning. Förfarandet är varningsgrundande.

Påföljd
Mäklare X skall varnas för att han slutit ett uppdragsavtal med ett villkor som inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed, att han inte skriftligen bekräftat en uppdragsgivares uppsägning av uppdragsavtalet, att han marknadsfört en fastighet på uppdrag av en delägare av en fastighet med vetskap om att den andra delägaren vare sig lämnat samtycke eller enligt egen uppgift skulle komma att lämna sitt samtycke därtill, att han, trots att han endast haft i uppdrag att förmedla hälften av en fastighet, marknadsfört dels hela fastigheten, dels marknadsfört fastigheten med angivande av att samtycke krävdes från den andra delägaren, vilket är vilseledande och slutligen för att han underlåtit att kontrollera en uppdragsgivares identitet.

Mot bakgrund av att mäklare X gjort sig skyldig till ett flertal allvarliga varningsgrundande förseelser har Fastighetsmäklarnämnden övervägt att återkalla mäklare X registrering som fastighetsmäklare. Nämnden finner dock att den kan stanna vid varning.

Fastighetsmäklarnämnden har för avsikt att granska mäklare X verksamhet som fastighetsmäklare i ett nytt tillsynsärende.

2012-01-25:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om s.k. lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har klagomål framförts mot mäklare Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren har ifrågasatt huruvida mäklare X använt sig av så kallade lockpriser.

Fastighetsmäklarnämnden har beslutat att under år 2010 särskilt utreda anmälningar beträffande lockpriser. Mäklare X har därför förelagts att till nämnden ge in en förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag för perioden 1 maj 2009 – 30 april 2010. Nämnden har därefter begärt in och granskat uppdragsavtal, marknadsföringsmaterial och köpekontrakt/överlåtelseavtal samt budgivningslistor i 20 förmedlingar som mäklare X har angett att hon avslutat under perioden.

Mäklare X har i yttranden lämnat detaljerade redovisningar av de omständigheter som legat till grund för bedömningen av de utgångspriser som hon angett vid marknadsföringen av objekten. Hon har hänvisat till prisstatistik, utgångspriser för andra objekt som marknadsförts samtidigt av andra mäklare, objektets läge, skick och standard, bullerstörningar m.m. Mäklare X har också yttrat sig avseende diskrepanser mellan utgångs- och försäljningspris.

Av intresse för bedömningen av ärendet är 11 förmedlingar vilka hon i fråga om diskrepansen mellan utgångs- och försäljningspris kommenterat följande.

Objekt 1 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 54 procent)
Hon bedömde att lägenheten var värd cirka 1 600 000 kronor, (lägenheten marknadsfördes till 1 295 000 kronor och såldes för 2 000 000 kronor, FMN:s anm.).

Objekt 2 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 24 procent)
Hon gjorde bedömningen att priset borde ligga på mellan cirka 2 900 000 kronor och 3 100 000 kronor, (lägenheten marknadsfördes med ett utgångspris på 2 950 000 kronor och såldes för 3 650 000 kronor, FMN:s anm.).

Objekt 3 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 23 procent)
Hennes bedömning var att lägenheten borde nå ett pris strax över 2 000 000 kronor, (lägenheten marknadsfördes till ett utgångspris på 1 995 000 kronor och såldes för 2 450 000 kronor, FMN:s anm.).

Objekt 4 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 70 procent)
Under 2010 hade de flesta bostäder som sålts i området legat på runt 50 000 kronor kvadratmetern. Med dessa siffror i ryggen besökte hon sina kunder. De berättade för henne att de fått värdering av två andra mäklarföretag då det träffat flera för att jämföra deras tjänster. Båda företagen hade värderat bostaden till cirka 2 400 000 kronor. Detta gjorde henne mer säker på

att hennes bedömning stämde överens med marknadsvärdet, (lägenheten marknadsfördes med ett utgångspris på 1 795 000 kronor och såldes för 3 050 000 kronor, FMN:s anm.).

Objekt 5 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 24 procent)
Hennes värdering på denna lägenhet låg på mellan 825 000 och 950 000 kronor. Baserat på de försäljningar som låg på Hemnet bestämdes utgångspriset till 825 000 kronor vilket också var vad säljarna kunde tänka som ett minimum att sälja för. Det visade sig att det fanns ett stort intresse för lägenheten som såldes för 1 025 000 kronor.

Objekt 6 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 37 procent)
Hon värderade denna lägenhet till 1 500 000 +/- 200 000 kronor, (lägenheten marknadsfördes med ett utgångspris på 1 295 000 kronor och såldes för 1 770 000 kronor, FMN:s anm.).

Objekt 7 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 27 procent)
Hon beslutade tillsammans med säljarna att annonsera ut lägenheten för 1 295 000 kronor. Detta var det pris säljarna var beredda att sälja för med beaktande av hennes senaste försäljning, det vill säga hennes bedömda marknadsvärde.(Lägenheten såldes för 1 650 000 kronor, FMN:s anm.).

Objekt 8 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 37 procent)
Hon satte ett pris som säljaren kände sig nöjd med och som hon bedömde vara marknadsvärdet, det vill säga 895 000 kronor, (lägenheten marknadsfördes med ett utgångspris på 895 000 kronor och såldes för 1 230 000 kronor, FMN:s anm.).

Objekt 9 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 34 procent)
Hon bedömde att värdet på lägenheten låg mellan 1 495 000 kronor och 1 800 00 kronor, (lägenheten marknadsfördes med ett utgångspris på 1 495 000 kronor och såldes för 2 000 000 kronor, FMN:s anm.).

Objekt 10 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 19 procent)
Hon bedömde att värdet på denna lägenhet borde ligga mellan 1 745 000 och 1 850 000 kronor. Säljaren var beredd att sälja för utgångspriset, (lägenheten marknadsfördes med ett utgångspris på 1 745 000 kronor och såldes för 2 075 000 kronor, FMN:s anm.).

Objekt 11 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 17 procent)
Hon värderade lägenheten till mellan 2 895 000 kronor och 3 000 000 kronor med eventuell möjlighet att nå högre då föreningen har ett gott rykte, (lägenheten marknadsfördes med ett utgångspris på 2 895 000 kronor och såldes för 3 400 000 kronor, FMN:s anm.).

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalen har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

2012-01-25:5

Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) skall marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. I god marknadsföringssed ligger bland annat ett allmänt krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115, sid. 144).

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som väsentligt avviker från det bedömda marknadsvärdet kan det bl.a. leda till att intresserade kunder vilseleds.

I nu aktuella 11 granskade förmedlingar har köpeskillingen i tio fall överskridit utgångspriset med mellan 17 och 54 procent och i ett fall med 70 procent.

Det förhållandet att den slutliga köpeskillingen i de granskade förmedlingarna väsentligt överskridit utgångspriset kan inte förklaras på annat sätt än att mäklare X systematiskt använt sig av så kallade lockpriser. Omständigheterna i enskilda fall kan visserligen vara sådana att en mäklare saknar möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen men några sådana omständigheter har inte framförts av mäklare X.

Mäklare X har dessutom marknadsfört fyra objekt till ett pris som avviker från det som hon själv uppgivit vara det bedömda marknadsvärdet.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X genom att i betydande omfattning ange utgångspriser som inte bara väsentligt avvikit från den slutliga köpeskillingen utan även avvikit från det av henne bedömda marknadsvärdet åsidosatt såväl omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon meddelas varning.

2012-01-25:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om s.k. lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare Xs agerande vid förmedlingen av en lägenhet i S:s innerstad. Utgångspriset för den aktuella lägenheten var 1 950 000 kr. Vid tidpunkten för anmälan (juni 2011) var det högsta budet på lägenheten 3,1 milj. kr. vilket översteg utgångspriset med sextio procent. Anmälaren anser att mäklare X gått ut med ett så kallat lockpris mot bakgrund av lägenhetens centrala och attraktiva läge nära S:s central.

Fastighetsmäklarnämnden har beslutat att under år 2010 och 2011 särskilt utreda anmälningar beträffande lockpriser. Mäklare X har därför förelagts att till nämnden ge in en förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag under perioden 1 maj 2010 - 30 april 2011. Nämnden har därefter begärt in och granskat, uppdragsavtal, marknadsföringsmaterial och överlåtelseavtal samt budgivningslistor i 18 av de förmedlingar som mäklare X har angett att hon avslutat under perioden.

Mäklaren
Mäklare X har anfört bland annat följandet beträffande den kritik som framförts i anmälan. Lägenheter som ligger i det så kallade A-område, vilket är fallet för lägenheten som avses i anmälan, har generellt lägre priser än vad som är fallet för lägenheter i övriga V. Lägenheten har vidare en ovanlig planlösning, ett kök som inte går att sitta i och som inte heller har något fönster. Badrummet har en enkel standard och det saknas balkong. Mäklare X har inte, utöver att ge in de handlingar som angetts ovan, särskilt yttrat sig över de aderton förmedlingar som behandlas i den särskilda granskningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med de aktuella förmedlingsuppdragen är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdrags-avtalen ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Fastighetsmäklarnämnden har granskat aderton förmedlingsuppdrag.
Av dessa har i tre fall den procentuella skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling uppgått till 41 – 44 procent, i fem fall till 32 – 37 procent, i fem fall till 20 – 29 procent, i tre fall till 19 procent, i ett fall till 17 procent och i ett fall till 11 procent.

2012-01-25:6

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som väsentligt avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset kan det bl.a. leda till att intresserade kunder vilseleds. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att för objekt ange pris som väsentligen avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset.

Utredningen visar att den slutliga köpeskillingen, i sexton av de aderton fall som särskilt granskats, överstigit utgångspriset med nitton procent eller mer. Detta kan inte förklaras på annat sätt än att mäklare X systematiskt använt sig av så kallade lockpriser. Hon skall därför varnas för sitt agerande.

2012-01-25:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om granskningsskyldighet enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet avseende fastighetsmäklaren X.

Fastighetsmäklarnämnden meddelar fastighetsmäklaren Y varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X och mäklare Y för deras agerande i samband med anmälarens förvärv respektive försäljning av en bostadsrätt. Mäklare X har förmedlat bostadsrätten till anmälaren den 8 juli 2010 med tillträde den 19 juli 2010. Den 30 juli 2010 åtog sig mäklare Y - som arbetar på samma mäklarföretag som mäklare X - uppdraget att hitta en köpare åt anmälaren.

Anmälan
Anmälaren har bland annat uppgett följande.

Hennes vän M berättade att hans vän C behövde hjälp med sin lägenhet. Genom mäklare köpte hon C:s lägenhet i S. Hon och M skulle dela på lånen men enbart hon skulle stå som ägare av lägenheten. M skulle sedan hjälpa henne att sälja lägenheten. Det visade sig senare att M och C var samma person, vilket de båda mäklarna haft kännedom om. M lät byta lås på lägenheten och hon anser att mäklaren borde ha reagerat på detta och ifrågasatt varför det bytts lås och varför M som inte ens äger lägenheten hade en nyckel. Hon blev utsatt för en bedragare vilket mäklarna borde ha informerat henne om. När lägenheten utannonserades vid hennes försäljning understeg priset både det hon betalat för lägenheten och de lån som fanns på lägenheten. När hon som säljare skulle få handpenningen betalades den ut till fel konto. Både via mejl och SMS hade hon meddelat mäklaren vilket konto handpenningen skulle betalas in på. Trots det sattes pengarna in på ett annat konto som flera hade tillgång till varpå M tog ut hela summan och stal hennes pengar.

De båda fastighetsmäklarna har förelagts att yttra sig över anmälarens kritik samt att inkomma med bland annat kopia av uppdragsavtal, köpeavtal, depositionsavtal, den budgivningslista som i förekommande fall överlämnats till köpare och säljare samt de handlingar som använts för att uppnå kundkännedom.

Mäklaren X, ärende 2
Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Säljaren hade inte ekonomi att behålla lägenheten, säljaren och anmälaren kände varandra genom gemensamma bekanta och anmälaren presenterades för mäklare X av säljaren själv. Han frågade anmälaren hur köpet skulle finansieras och fick beskedet att finansieringen var klar genom banklån. Han har i övrigt inte känt till det som anmälaren påstått.

Mäklaren Y, ärende 1
I huvudsak har mäklare Y anfört följande.

Hon har fått i uppdrag att förmedla anmälarens lägenhet. Visningar hölls under hösten 2010. Lägenheten är nu såld. Försäljningen kom till stånd i januari 2011 efter det att de sänkt priset. Hon förstår inte vad anmälaren är ute efter. Hon har ingen kännedom om det som anmälaren påstår.

Vidare tillbakavisar hon anmälarens kritik i fråga om felaktig utbetalning av handpenningen. I samband med förmedlingsuppdraget upplyste anmälaren henne om att lägenheten var belånad och pantsatt hos banken A. Hon fick även kontonumret till M och anmälarens gemensamma konto. Det fanns även ett skuldebrev avseende en skuld som anmälaren hade till M. Att anmälaren önskat få handpenningen insatt på ett annat konto har mäklare Y blivit informerad om efter det att handpenningen redan betalats ut.

Mot bakgrund av att mäklare Y känt till att anmälaren innehaft lägenheten endast några veckor har hon förelagts att redogöra för vilken kännedom hon haft om anmälarens förvärv av lägenheten samt vilken information hon inhämtat ifråga om anmälarens syfte med affären i samband med att hon erhöll förmedlingsuppdraget. Hon har därvid anfört följande.

Hon minns inte om hon reflekterade över eller inhämtade någon information om anmälarens syfte med affären just då. Under resans gång kom det till hennes kännedom att anmälaren skulle hjälpa en vän.

Vidare har mäklare Y förelagts att redogöra för sina kontakter med M varvid hon anfört följande.

M har varit den som hon haft kontakt med när anmälaren inte varit kontaktbar. Anmälaren bad henne kontakta honom för de fall anmälaren själv inte var kontaktbar vilket hon sällan var eftersom hon arbetade nattetid.

Ifråga om utförd identitetskontroll avseende köparna av lägenheten har mäklare Y inkommit med dokumentet ID-KONTROLL i vilket hon dokumenterat att hon utfört en identitets-kontroll avseende köparna den 15 januari 2011, dvs på kontraktsdagen. Trots påminnelser har hon emellertid inte, till Fastighetsmäklarnämnden, inkommit med kopia av de id-handlingar som hon uppger sig ha använt sig av vid den utförda kontrollen.

Övrigt
Anmälaren har aldrig varit folkbokförd på den aktuella lägenheten som hon köpte för 6 250 000 kronor och sedan sålde för 5 600 000 kronor.

De redogörelser som mäklare Y och mäklare X lämnat i sina yttranden har varit ytterst knapphändiga.

Mäklare Y och mäklare X är folkbokförda på samma adress och de arbetar på samma mäklarföretag. Enligt mäklarföretagets webbsida finns där endast ytterligare en fastighets-mäklare anställd.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklarnas agerande i samband med de aktuella förmedlingsuppdragen är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalen har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Grundläggande åtgärder för kundkännedom och granskningsskyldighet
Av 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) framgår att fastighetsmäklaren alltid måste vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen

1. kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt,
2. kontroll av den verkliga huvudmannens identitet, och
3. inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden skall vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs.

I samband med införandet av penningtvättslagen erhöll Fastighetsmäklarnämnden ett bemyndigande att utfärda föreskrifter. Enligt 4 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism skall fastighetsmäklaren alltid bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd kontroll.

Penningtvättslagen har en riskbaserad utgångspunkt. Detta innebär att fastighetsmäklaren enligt lagen har en skyldighet att göra en bedömning av risken för att den egna verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Utgångspunkten för denna bedömning är bland annat typen av kund, förmedlingsuppdragets art, typen av objekt, var objektet är beläget och typen av transaktion. En riskbaserad bedömning kan leda till att fastighetsmäklaren anser att risken i ett enskilt fall är hög och att skärpta åtgärder därför skall vidtas för att uppnå kundkännedom. Bedömningen kan även leda till att de grundläggande åtgärder som fastighetsmäklaren skall utföra kan göras mindre omfattande därför att risken bedöms vara låg. I normalfallet kommer emellertid grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom alltid behöva vidtas.

Enligt 3 kap. 1 § penningtvättslagen skall fastighetsmäklaren granska transaktioner för att kunna upptäcka sådana som han eller hon misstänker eller har skälig grund att misstänka utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism.

Av 9 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (föreskrifterna) framgår att om fastighetsmäklaren finner skäl att anta att en transaktion utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism skall transaktionen omgående granskas närmare.

För att granskningsskyldigheten skall utlösas enligt 9 kap. 1 § andra stycket föreskrifterna måste det föreligga en konkret omständighet avseende den aktuella transaktionen. Exempel på omständigheter och transaktioner som kan motivera en närmare granskning är
– svårigheter att identifiera bakomliggande intressen,
– stort antal köp eller försäljningar under ett visst intervall som inte förefaller normala för den kunden eller kundkategorin,
– köp eller försäljningar som inte kan förklaras utifrån vad som är känt om kundens ekonomiska ställning,
– köp eller försäljningar som kan antas sakna motiv eller ekonomiskt syfte,
– köp eller försäljningar vars geografiska destination avviker från kundens eller kundkategorins normala transaktionsmönster,
– att kunden efterfrågar för kunden eller kundkategorin ovanliga objekt utan att tillfredställande förklaring ges,
– bulvanförhållanden.

Mäklaren Y, ärende 1
Mäklare Y har med ingivna dokument visat att hon dokumenterat den av henne genomförda identitetskontrollen avseende såväl säljaren som köparna. Därtill har kopia av säljarens körkort ingivits. Enär hon, trots påminnelser, inte inkommit med kopior av köparnas identitetshandlingar utgår Fastighetsmäklarnämnden från att mäklare Y inte har kopierat köparnas identitetshandlingar och bevarat kopior av desamma. Därmed finner nämnden att mäklare Y har agerat i strid med Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter. För denna förseelse skall hon varnas.

I förevarande fall representerar det förmedlade objektet ett stort monetärt värde och är beläget i en eftertraktad stadsdel i S:s innerstad. Säljaren, en ung kvinna som är folkbokförd i en stad i Sverige, har aldrig varit folkbokförd på adressen och har innehaft bostadsrättslägenheten endast några veckor när mäklare Y får förmedlingsuppdraget.

Det har enligt Fastighetsmäklarnämndens mening förelegat flera konkreta omständigheter hänförliga till såväl uppdragsgivaren som objektet vilka sammantaget utlöst skyldighet för mäklare Y att granska transaktionen närmare. Hon borde ha ställt frågor härom till uppdragsgivaren.

Genom att underlåta att granska transaktionen närmare har mäklare Y åsidosatt sina skyldigheter enligt penningtvättslagen och därigenom god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder inte någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Mäklaren X, ärende 2
Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Mot bakgrund av de uppgifter mäklare X har lämnat finner Fastighetsmäklarnämnden att det inte otvetydigt kan fastställas att han brustit i sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller penningtvättslagen. Ärendet skall därför avskrivas.

2012-01-25:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om felaktig uppgift i budgivningslista och underlåtenhet att kopiera handlingar som använts för att uppnå kundkännedom m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant kritiserat mäklare Xs hantering av budgivningen i ett förmedlingsuppdrag avseende en bostadsrätt. Anmälaren har bland annat gjort gällande att hennes sista bud inte framförts till säljaren och att hon uteslutits från budgivningen. Sista gången hon talade med mäklare X var den 23 november 2010 och då pågick budgivningen fortfarande. Hon ansåg samtalet ganska märkligt eftersom han ville träffa henne och besökte henne i hennes bostad. Hon blev tillfrågad om sin ekonomiska situation varpå hon försäkrade honom om att hon hade tillräckliga medel och hon erbjöd ett högre pris. Hon blev chockad när mäklare X 30 minuter senare informerade att budgivningen var stängd. Hennes bud togs aldrig under övervägande och hon blev utesluten utan anledning.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig över klagomålen och att ge in kopia av den budgivningslista som i förekommande fall överlämnats till köpare och säljare. Han har även förelagts att ge in objektsbeskrivningen avseende den aktuella bostadsrätten tillsammans med sitt underlag för denna. Vidare har mäklare X förelagts att ge in kopia av de handlingar som han använt sig av för att uppnå kundkännedom avseende säljaren och köparen samt de noteringar han gjort i det avseendet.

Handlingar i ärendet
Utöver de handlingar mäklare X förelagts att inkomma med har han givit in kopia av uppdragsavtalet. Vid Fastighetsmäklarnämndens granskning av de ingivna handlingarna har följande noterats.

I listan över budgivare finns uppgift om budens storlek endast avseende de 12 högsta buden som lämnats av 6 olika personer, varav anmälaren är en. Utöver dessa 6 personer förekommer fler än 25 namn. En budgivare är benämnd med initialerna J.K. Dennes telefonnummer är mäklare Xs eget mobilnummer. En annan budgivare är benämnd ”SäljLena”. Telefonnumret till denna budgivare går till säljaren av bostadsrätten.

I objektsbeskrivningen anges att den aktuella lägenhetens andelstal är 6,9339%. I dokumentet från bostadsrättsföreningens förvaltare uppges är motsvarande uppgift vara 6,7810%.

Ifråga om kundkännedom har mäklare X inte inkommit med kopia av den handling han använt sig av vid identitetskontrollen avseende säljaren. I hans eget dokument ”Identitetskontroll – uppdragsgivare” anges följande.

> För det fall möjlighet till kopiering/fotografering av praktiska skäl inte föreligger i samband med uppdragsavtalets ingående, kan dokumentation inledningsvis ske genom antecknande nedan av typ av ID-handling /…/ och dess identifikationsnummer /…/. Dokumentationen skall i dessa fall därefter komplet-

teras med en av mäklaren vidimerad kopia/fotoutskrift av ID-handlingen, så snart det kan ske, dock senast då köpekontrakt undertecknas.

Trots påpekande har dokumentet ”Identitetskontroll – uppdragsgivare” ingivits med endast sidan 1 av 2. I dokumentet anges ett personnummer som inte tillfullo stämmer överens med säljarens och numret från ett identitetskort. Uppgift om uppdragsgivarens namn och uppgift om när kontrollen genomförts saknas. Det uppdragsavtal som ingivits till nämnden saknar notering om utförd identitetskontroll.

Mäklaren
Genom sitt ombud har mäklare X i huvudsak anfört följande.

Det var ett extremt stort intresse för just denna lägenhet. Vid tolvtiden den 23 november 2010 inkom det sista budet, vilket han direkt vidarebefordrade till säljaren. Säljaren accepterade budet direkt och kontrakt skrevs med köparen under eftermiddagen. Anmälarens sista bud lades först runt sextontiden samma dag, vilket var för sent eftersom kontrakt redan var påskrivet. Det stämmer att han var på besök i anmälarens bostad den aktuella dagen och att en diskussion kring affären fördes mellan dem. Däremot är det felaktigt att han tagit emot något bud av anmälaren vid det tillfället. Vidare har säljaren fri prövningsrätt vad gäller vem som ska få köpa.

Han var ovan vid att registrera bud i säljstödet eftersom han inte använt detta tidigare. Han ville säkerställa att både han själv (JK) och säljaren (SäljLena) fick SMS när det inkom bud. Varken han själv eller säljaren har lagt några bud.

Diskrepansen avseende andelstalen i underlaget och objektsbeskrivningen rör sig om ett rent skrivfel.

I fråga om kundkännedom avseende säljaren har han utfört identitetskontroll i samband med att uppdragsavtalet skrevs under i dennes lägenhet. Han noterade körkortsnumret på uppdragsavtalet. Någon kopia av id-handlingen togs aldrig då det inte fanns någon kopiator i kundens lägenhet. Säljaren hade inte med sig någon id-handling vid kontraktskrivning eller tillträde.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Hanteringen av bud och förteckningen över budgivare
Fastighetsmäklaren skall enligt 12 § fastighetsmäklarlagen utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Budgivning utgör ett av de viktigare momenten i mäklarens förmedlingstjänst. Med hänsyn till svårigheterna att i efterhand kontrollera och säkerställa att bud verkligen lämnats har mäklaren ett särskilt ansvar för att budgivningen sköts på ett korrekt sätt och att oklarheter inte uppkommer på grund av slarv eller ohederligt beteende. Det är självklart att en mäklare skall lämna korrekta uppgifter i samband med budgivningen och föra anteckningar eller göra registreringar av bud och budgivare i god ordning. Det är även självklart att den redogörelse en mäklare i förekommande fall lämnar över bud och budgivare skall vara korrekt.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att det inte framkommit omständigheter som tyder på att det förekommit fiktiva bud i den aktuella budgivningen. Inte heller har det framkommit omständigheter som tyder på att mäklare X själv varit intresserad av att förvärva bostadsrätten. Av utredningen i ärendet framgår emellertid att den lista över budgivare som mäklare X sammanställt innehåller uppgifter som kan ifrågasättas. Enligt mäklare Xs egna uppgifter har han registrerat både sig själv och sin uppdragsgivare med kontaktuppgifter i det teknikstöd han använt för att hantera inkomna bud. Hans förklaring är att han ville möjliggöra SMS-aviseringar avseende inkomna bud. Att detta sedan medfört att mäklare Xs skriftliga redovisning över budgivare innehåller uppgifter om honom själv och om säljaren finner nämnden vara synnerligen olämpligt mot bakgrund av det som ovan anförts om mäklarens särskilda ansvar för att budgivningen hanteras på ett korrekt sätt. Med det påpekandet låter nämnden saken bero.

Även om det framstår som osannolikt att mäklare X besökt en budgivare i dennes hem och diskuterat dennes ekonomiska situation och sedan gått därifrån utan att ha ett bud, eller i vart fall ett budskap till sin uppdragsgivare med sig, finner Fastighetsmäklarnämnden att det inte kan otvetydigt fastslås att mäklare X hanterat budgivningen på sätt som står i strid med god fastighetsmäklarsed varför grund för åtgärd saknas i denna del.

Uppgift om andelstal i objektsbeskrivning
Enligt 18 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Av 2 § framgår att kravet att tillhandahålla sådan beskrivning även föreligger vid förmedling av en bostadsrätt. Beskrivningen skall innehålla vissa i lagen angivna uppgifter.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att uppgiften om andelstal inte är en obligatorisk uppgift enligt 18 § fastighetsmäklarlagen. Om en sådan icke obligatorisk uppgift ändå anges i objektsbeskrivningen skall den naturligtvis vara riktig.

Mäklare X har medgett att han i objektsbeskrivningen infört en felaktig uppgift avseende bostadsrättens andelstal och att försummelsen beror på hans skrivfel. Genom att tillhandahålla köparen en felaktig uppgift har mäklare X åsidosatt vad som ålegat honom enligt god fastighetsmäklarsed. Förseelsen kan dock i förevarande fall betraktas som ringa.

Åtgärder för att uppnå kundkännedom
Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism skall fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt. Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden skall vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs.

I samband med införandet av penningtvättslagen erhöll Fastighetsmäklarnämnden ett bemyndigande att utfärda föreskrifter. Enligt 4 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter

(FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism skall fastighetsmäklaren alltid bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd kontroll.

Mäklare X har anfört att han utfört en identitetskontroll avseende uppdragsgivaren. I det till nämnden ingivna odaterade dokumentet *Identitetskontroll – uppdragsgivare* har antecknats numret från ett identitetskort tillsammans med ett personnummer som inte är säljarens. Enligt de uppgifter mäklare X har lämnat är identitetskontrollen avseende säljaren genomförd i samband med att uppdragsavtalet ingicks. Mäklare X har emellertid varken då eller senare kopierat säljarens identitetshandling och bevarat en kopia av densamma. Inte heller har han visat att han gjort en notering om när identitetskontrollen genomförts. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X har agerat i strid med Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter och att förfarandet är varningsgrundande.

Påföljd
Mäklare X skall varnas för att han brustit i sina skyldigheter vid utförandet av identitetskontrollen avseende säljaren i samband med den aktuella förmedlingen.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämnden sida.

2012-01-25:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om marknadsföring och identitetskontroll.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Miljöinspektören i M:s kommun har i en anmälan riktat kritik mot mäklare X för att han i marknadsföringen av en fastighet använt formuleringen *Strandhus med bastu, egen badstrand, egen brygga* trots att dessa ligger på en annan fastighet och är uppförda på strandskyddat område. Av anmälan framgår vidare att det nyttjanderättsavtal som fastighetsägarens sambo har upplyst om innebär en rätt för den i ärendet aktuella fastigheten att nyttja den så kallade P för att lättare få tillgång till fastigheten från sjösidan. Denna rättighet förnyas årligen och följer inte med fastigheten vid en eventuell försäljning.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att yttra sig i ärendet och har anfört följande. Fastigheten är belägen 150-200 meter från S vid V. Han besiktigade fastigheten tillsammans med ägaren och hennes sambo, som tidigare ägt fastigheten. Ägarens sambo visade sjöstuga/bastu och brygga och uppgav att ”de skulle ingå i köpet”. Enligt honom skulle ägarna till strandtomten inte ha några invändningar mot att upprätta ett avtalsservitut avseende byggnaden och bryggan.

Eftersom ägarens sambo tidigare varit delägare i det aktiebolag som äger strandtomten och alltjämt samarbetade med bolaget såg han ingen anledning att ifrågasätta uppgifterna eller att ta kontakt med strandtomtens ägare. Säljaren och hennes sambo har godkänt en beskrivning av fastigheten. Förmedlingsuppdraget sades upp innan någon försäljning hade kommit till stånd.

Handlingar
Anmälaren har gett in bland annat följande handlingar.

1. Utskrift av marknadsföringen på Internet daterad den 7 februari 2011.
Det ingivna marknadsföringsmaterialet innehåller 15 bilder som visar stranden med de byggnader som ägaren sedermera har förelagts att riva. En bild benämnd B visar stranden från sjösidan. Den strandremsa som visas tillhör inte den fastighet som marknadsförs. På första sidan under rubriken Typ finns beteckningen *Hästgård/Sjöställe*. Under prisuppgiften syns rubriken *Drömgården* i fetstil och därunder följande text.
Gården är belägen på S i V vid O, mellan M och K vid V.
Strandhus med bastu, egen badstrand, egen brygga.

2. Avtal avseende Rätt till nyttjande av del av S 1:3, P daterat den 31 december 2009. Avtalet avser rätt att nyttja P för att lättare kunna få tillgång till fastigheten S 1:52 från sjösidan.

3. Förslag till beslut från Miljö- och Byggnadsförvaltningen i M daterat den 21 februari 2011 avseende föreläggande för säljaren att vid äventyr av vite på 250 000 kr senast den 1 oktober 2011

- riva och/eller forsla bort ”Strandstugan” och trädäck och brygga från P. Samtliga byggnader och anordningar ska tas bort från strandskyddsområdet.
- Återställa strandlinjen till dess ursprungliga skick.

Mäklare X har bland annat gett in

Den beskrivning som enligt hans uppgift har godkänts av säljaren och hennes sambo. Överst på första sidan beskrivs fastigheten som *HÄSTGÅRD/SJÖSTÄLLE*. Under fastighetsbeteckning och adress finns under rubriken Drömgården följande uppgift. *Strandhus med bastu, egen badstrand, egen brygga.*

Fastighetsmäklarnämnden noterar att den av mäklare X ingivna beskrivningen skiljer sig något vad gäller layout från det av anmälaren ingivna marknadsföringsmaterialet.

Miljö- och byggnadsnämnden har på begäran av Fastighetsmäklarnämnden gett in kopia av beslut den 7 april 2011 avseende ovan nämnda förslag till föreläggande. Beslutet är fattat med stöd av 26 kap 9 och 14 §§ miljöbalken. Av beslutet framgår att ägaren till fastigheten förelagts vid vite av 250 000 kr att riva/forsla bort samtliga byggnader och anordningar från strandskyddsområdet och att återställa strandlinjen i ursprungligt skick.

Övrigt
Förelagd att redogöra för och ge in dokumentation om vilka åtgärder han vidtagit för att erhålla kundkännedom med anledning av bestämmelserna i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) har mäklare X uppgivit följande. Han har tidigare sålt två fastigheter till uppdragsgivaren. I samband därmed framkom inga som helst omständigheter som pekade på att det skulle kunna föreligga misstanke om penningtvätt. Eftersom uppdragsgivaren således var väl känd framstod en ytterligare ID-kontroll eller andra åtgärder som överflödiga.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Marknadsföringen
Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Den valda formuleringen är avsedd att framhålla mäklarens skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed inte bara vid fullgörande av enskilda förmedlingsuppdrag utan även i andra sammanhang när han uppträder i sin yrkesroll. Detta kan gälla exempelvis mäklarens marknadsföring av sina tjänster. (Prop 1994/95:14 s. 76).

Enligt 10 § marknadsföringslagen (2008:486) (MFL) får en näringsidkare inte använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annans näringsverksamhet. Detta gäller särskilt ifråga om bland annat produktens utmärkande egenskaper.

Av 8 § MFL framgår att marknadsföring som är vilseledande enligt 10 § samma lag är otillbörlig om den påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

Ett affärsbeslut är ett beslut som fattas av en konsument eller en näringsidkare om hur och under vilka förutsättningar en produkt ska köpas oavsett om konsumenten/näringsidkaren beslutar att handla eller ej. Marknadsföring som är otillbörlig kan enligt 23 § MFL förbjudas

Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att marknadsföringen överensstämmer med marknadsföringslagens krav. Detta innebär bland annat att mäklaren ska vinnlägga sig om att påståendena i marknadsföringen rätt återger objektet. Eftersom marknadsföringen får anses vända sig till konsumenter i allmänhet ska de beteckningar som används i marknadsföringen bedömas med beaktande av det intryck som genomsnittskonsumenten kan förväntas få.

Som mäklare Xs egna uppgifter får uppfattas avsåg det blivande avtalsservitutet de byggnader som enligt säljaren *skulle ingå i köpet*. Även om mäklare X inte kan anses ha haft anledning att ifrågasätta de uppgifter han fått av säljaren och hennes sambo kan denna information inte motivera användningen av beteckningen *egen badstrand*. Eftersom den marknadsförda fastigheten inte har någon egen strand är det vilseledande att använda formuleringen *egen badstrand*. Det vilseledande intrycket förstärks av beteckningen *Hästgård/sjöställe*. De byggnader som fastighetsägaren har uppfört på strandfastigheten marknadsförs på samma sätt som de byggnader som ligger på den marknadsförda fastigheten. Det omfattande bildmaterialet med fokus på stranden skapar intrycket av att det rör sig om en strandtomt. Även formuleringen *Gården är belägen på S i V vid O, mellan M och K vid V* som använts i annonsen förstärker detta intryck. Att säljaren och hennes sambo har godkänt en beskrivning med detta innehåll fritar inte mäklare X från ansvar för marknadsföringen.

Uppgiften att en fastighet har egen badstrand är i sig tillräcklig för att väcka särskilt intresse för fastigheten. Beteckningen Hästgård/sjöställe och bilderna från stranden befäster det felaktiga intrycket av att den marknadsförda fastigheten är en strandtomt och ökar därmed ytterligare intresset för fastigheten.

Att på sätt som skett marknadsföra fastigheten är vilseledande. Eftersom den vilseledande framställningen får anses påverka mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut strider marknadsföringen mot marknadsföringslagen. Genom att bryta mot marknadsföringslagens bestämmelser har mäklare X även brutit mot kravet på god fastighetsmäklarsed och för detta ska han varnas.

Kundkännedom
Enligt 2 kap 2 § penningtvättslagen ska mäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till belopp motsvarande 15 000 € eller mer.

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap 3 § första stycket ovan nämnda lag bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt. Av 2 kap 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etablerats eller den enstaka transaktionen utförs.

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att han inte kontrollerat uppdragsgivarens identitet före ingåendet av uppdragsavtalet. Underlåtelsen strider mot bestämmelserna i penningtvätts-

lagen. Mäklare X har därmed åsidosatt ett uttryckligt lagreglerat krav och för detta ska han varnas.

Påföljd
Mäklare X ska varnas dels för att han använt vilseledande påståenden i marknadsföringen, dels för att han underlåtit att iaktta penningtvättslagens bestämmelser om identitetskontroll.

2012-01-25:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklarens rådgivnings- och upplysningsskyldighet.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet såvitt avser mäklare Y.

Bakgrund

Anmälaren har i egenskap av köpare av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. Såsom Fastighetsmäklarnämnden uppfattar anmälan kritiseras mäklare X i första hand för att köpet inte var villkorat med en återgångsklausul. Anmälaren menar vidare att mäklare X inte vidtagit tillräckliga åtgärder för att försäkra sig om att hon som köpare hade ekonomiska möjligheter att fullfölja köpet. Mäklare X kritiseras dessutom för att hon först på begäran upprättade en boendekostnadskalkyl och att kalkylen grundades på fel årsinkomst, att hon omedelbart vidarebefordrade handpenningen till säljarna, att hon inte sålde fastigheten vidare samt att hon underlät att upprätta ett hävningsavtal.

Anmälaren har i samband med att Ö tingsrätts dom den 14 januari 2011 vunnit laga kraft, riktat kritik även mot chefen för mäklarföretaget A, fastighetsmäklaren Y. Mäklare Y kritiseras för att han i sitt vittnesmål i domstolen understött den uppfattning som mäklare X hävdat och som domstolen funnit vara lagstridig.

Mäklare Y har fått en kopia av anmälan men har inte förelagts att yttra sig i ärendet.

Anmälaren
Hon menar att säljarnas villkor för försäljningen, att köpekontraktet inte skulle innehålla någon återgångsklausul, har styrt utformningen av köpekontraktet. Hon skrev under köpekontraktet i förvissningen om att bankens återgångsklausul i lånelöftet var en integrerad del av köpekontraktet. Boendekostnadskalkylen grundades inte på hennes årsinkomst utan på standardbeloppet 300 000 kr. Mäklare X borde ha förstått att hon inte hade råd att köpa fastigheten eftersom boendekostnadskalkylen visade att hon skulle få 7 000 kr över vilket knappast är existensminimum för den som ska bo i K och arbeta i S. Mäklare X har dessutom underlåtit att fråga henne om hon hade någon fastighet som måste säljas innan hon kunde köpa en ny.

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört följande. Det är korrekt att säljarnas villkor var att köpekontraktet inte skulle innehålla någon återgångsklausul. Anmälaren fick i god tid före köpet såväl muntlig som skriftlig information om och var införstådd med, den skadeståndsskyldighet som föreligger vid parts kontraktsbrott. Anmälaren framhöll att hon hade ett lånelöfte. Det var helt klart att hennes dotter skulle köpa den fastighet i S vars försäljning utgjorde ett villkor för lånet.

Anmälaren fick en boendekostnadskalkyl samma dag som hon skrev på köpekontraktet men innan hon undertecknat detsamma. När anmälaren inte kunde eller ville uppge sin årsinkomst enades man om att grunda kalkylen på årsinkomsten 300 000 kr. Hon har därefter noterat att årsinkomsten i anmälarens kreditansökan anges till 800 000 kr.

Det var korrekt att omedelbart vidarebefordra handpenningen eftersom köpets bestånd inte var villkorat. Anmälarens dåvarande ombud ville inte medverka till ett uppdragsavtal därför kunde hon inte sälja fastigheten vidare. Något hävningsavtal kunde inte komma till stånd eftersom säljarna ville invänta tillträdesdagen för att då ensidigt kunna häva köpet.

Handlingar
Anmälaren har gett in en lagakraftvunnen dom från Ö tingsrätt meddelad den 14 januari 2011. I domen fastställs att mäklare X är skadeståndskyldig för den skada som anmälaren kan komma att åsamkas till följd av att hon inte har kunnat fullfölja köpet.

Av domen framgår bland annat följande. Säljarna har hörts som vittnen och har därvid förklarat att det vid kontraktskrivningen inte fördes några diskussioner om att det behövdes ett särskilt villkor för köpet. Mäklare X har uppgivit att hon hade flera samtal med anmälaren mellan visningen och kontraktskrivningen. Under dessa samtal fördes bland annat diskussioner om en större fastighet i S som anmälarens dotter skulle köpa. Hon uppfattade affären som klar. Fastigheten i Å i S utgjorde således inget hinder för anmälaren att köpa den i ärendet aktuella fastigheten. Det diskuterades inte särskilt mycket om hur anmälaren skulle finansiera sitt köp. Hon hade kontakt med banken och fick beskedet att anmälaren hade ett lånelöfte och att hon skulle få låna till handpenningen. Hon hämtade det skriftliga lånelöftet på banken i samband med kontraktskrivningen. Under rubriken ”övrigt” stod antecknat att anmälaren skulle sälja en fastighet i Å och en lägenhet.

Mäklare X har bland annat gett in följande handlingar.

- Köpekontrakt daterat den 4 mars 2008. Under § 9 regleras följderna av kontraktsbrott.
- Informationsblad betecknat Juridisk information till dig som köper fastighet/tomträtt genom fastighetsmäklare. Under rubriken Återgångsvillkor anges att ”Villkor som ger part rätt att frånträda köpet, måste tas in i kontraktet för att de ska gälla.”
- Boendekostnadskalkyl daterad den 4 mars 2008.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

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

Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s 37-38) framgår att mäklaren har en upplysningsskyldighet som innebär att han måste informera köpare och säljare om vad han själv vet och vad som är av betydelse i det aktuella fallet.

Högsta Domstolen har i två avgöranden från år 1997 bedömt mäklarens ansvar för att ett fastighetsköp villkoras med en återgångsklausul när köparen är beroende av att lån beviljas för att finansiera köpet. Av domarna framgår att det i princip endast är om förhållandena är sådana att ett villkor av nämnda slag inte skulle tjäna något egentligt syfte som mäklaren kan avstå från att verka för att köpets bestånd görs beroende av att köparen erhåller de lån han behöver för finansieringen. Inte ens när säljaren har en negativ inställning till att villkora köpet bortfaller detta krav. (NJA 1997 s 127 I och II).

Enligt anmälarens uppgift ville säljarna inte ha någon återgångsklausul. Denna uppfattning stöds av mäklare X. Av tingsrättens dom framgår att det vid kontraktsskrivningen inte fördes några diskussioner om att det behövdes ett särskilt villkor för köpet. Domen redovisar inga ytterligare uppgifter om säljarnas inställning till ett villkorat köp.

Köparen hade ett villkorat lånelöfte som mäklare X fick tillgång till i samband med kontraktsskrivningen. Hon hade dessutom haft tidigare diskussioner med köparen om försäljningen av en större fastighet i S som utgjorde en av förutsättningarna i lånelöftet.

Det är klarlagt att finansieringen av köpet inte var klar när köpekontraktet skrevs och att mäklare X vid de diskussioner som föregick kontraktet underlät att föra fram frågan om att villkora köpet. Mäklare X har genom att inte verka för att en återgångsklausul fördes in i kontraktet försummat sin rådgivnings- och informationsplikt. Denna bedömning ändras inte av att säljarna eventuellt skulle ha ställt sig negativa till ett villkor om att köpet skulle gå åter om köparen inte beviljades lån i enlighet med lånelöftet.

Även säljarna får för sina ställningstaganden anses ha ett befogat intresse av att veta att köpares möjligheter att fullgöra sin betalningsskyldighet kan vara beroende av ett villkorat lånelöfte.

Av domen framgår att frågan om hur köpet skulle finansieras inte diskuterades särskilt mycket. Detta får enligt Fastighetsmäklarnämnden uppfattas som att mäklare X inte heller uppmärksammade säljarna på konsekvenserna av att anmälaren hade ett lånelöfte som förutsatte försäljning av en fastighet i Å och en lägenhet.

Genom att mäklare X varken förde fram frågan om att villkora köpet eller uppmärksammade säljarna på den risk som det villkorade lånelöftet utgjorde har hon underlåtit att lämna råd och upplysningar på det sätt som god fastighetsmäklarsed kräver. För detta ska mäklare X varnas.

Vad som i övrigt framkommit föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Det har inte framkommit omständigheter i ärendet som gör att Fastighetsmäklarnämnden har anledning att ifrågasätta mäklare Ys agerande.

2012-02-22:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om information till köparen om förhållanden som rör fastighetsgräns

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat ett beslut från Allmänna reklamationsnämnden (ARN) avseende mäklare X. ARN har genom beslut den 5 oktober 2011 avslagit anmälarens ersättningsyrkande.

Av ARNs beslut framgår sammanfattningsvis följande.

Anmälaren förvärvade en fastighet i februari 2010. Inför köpet besökte hon två visningar och konstaterade att det på fastigheten fanns utrymme för att uppföra en mindre carport med förråd. Mäklaren informerade henne om att fastighetens tomtgränser var oklara, vilket även framgick av kontraktet. I samband med tillträdet (maj 2010) såg hon att grannen hade rest ett staket mellan fastigheterna. Hon trodde att grannen ensam företagit denna ändring. I oktober samma år kom det till hennes kännedom att säljaren före köpet genom meddelande per e-post informerat mäklaren om att grannens uppfattning om var tomtgränsen gick var korrekt och att det därmed *inte* fanns någon parkeringsplats vid byggnaden. Av meddelandet framgick också att grannen förklarat sin avsikt att sätta upp ett staket mellan fastigheterna och säljarens uppmaning till mäklaren att informera alla spekulanter om detta. Uppställningsplats för bil och möjligheten att bygga en carport var av väsentlig betydelse för henne. Anmälaren ansåg att mäklaren – genom att medverka till uppförandet av staketet och undanhålla väsentlig information – hade agerat oetiskt vilket medfört skada för anmälaren. Mäklaren bestred yrkandet med hänvisning till att anmälaren inte drabbats av någon skada. Det brev som av förbiseende inte blivit vidarebefordrat till anmälaren kunde inte anses vara av väsentlig betydelse.

ARN uttalade att fastighetsmäklaren skulle ha upplyst köparen om innehållet i meddelandet och att han genom att underlåta att vidarebefordra informationen hade agerat oaktsamt. Det ansågs emellertid utrett att köparen hade informerats om och själv kunnat konstatera att ett staket hade uppförts mellan fastigheterna i samband med tillträdet. Enligt ARN hade köparen i det läget haft möjlighet att begära mer information om saken eller agera mot säljaren. I och med att köparen avstått från detta kunde hon inte i efterhand tillerkännas ersättning från mäklaren.

Mäklaren
Mäklare X har inkommit med yttrande och anfört följande.

Han anser inte att han agerat oaktsamt. Han visade köparen huset första gången den 9 februari 2010. I samband därmed tillhandahöll han fastighetskartor och nämnde att fastighetens gränser var oklara. Köparen var därefter på en andra visning två dagar senare. Han visade då än en gång upp kartor för henne och nämnde att det inte fanns några hinder för grannen att sätt upp ett staket [även] om det inte gjordes en fastighetsbestämning dessförinnan. Samma

dag fick han ett mail från säjaren där hon berättade att någon uppställningsplats för bil inte fanns på fastigheten eftersom grannen meddelat säljaren att hon i framtiden eventuellt skulle sätta upp ett staket i enlighet med den tomtgräns som framgick av gällande fastighetskarta.

Hans bedömning var att det – oavsett staket – ändå fanns plats för att ställa en bil på fastigheten. Eftersom säljarens mail inte innehöll någon ny information som påverkade köpet vidarebefordrade han inte mailet till köparen. Han vidarebefordrade dock all information han hade i ärendet till köparen före köpet. På kontraktsdagen gick han dessutom återigen igenom den information han hade om fastighetskartor, de oklara fastighetsgränserna och placering av eventuellt framtida staket.

Han anser att uppdraget utförts på ett omsorgsfullt sätt med iakttagande av god fastighetsmäklarsed och att han även i övrigt fullgjort sina åtaganden enligt fastighetsmäklarlagen.

Handlingar
Mäklare X har inkommit med handlingar i ärendet. I köpekontraktet finns följande uppgift vid rubriken Tomtgränser *Köparen är medveten om att fastighetens tomtgränser inte är fastställda. Bifogar befintliga kartor som finns tillgängliga.*

I meddelande som skickats med e-post från säljaren till mäklare X den 11 februari 2010 anges bland annat följande.

> *Hej, Har prata med A, grannen nu. Min yta är 16,6 meter på längden enl. lantmäteriets ritningen. Det innebär att tomtgränsen går där A säger. Jag har själv aldrig mätt upp det och inte hon och jag tillsammans heller. Således är där ingen biluppställningsplats på sidan utan man får står en bit in framför huset eller på andra sidan eller ute på vägen. Problemet med att stå ute på vägen är snöröjningen men man kan ju parkera på parkeringsplatsen mitt emot i så fall.*
> *Ett stort misstag från min sida och även från hennes men hon har tyvärr rätt. ---*
> *Hon kommer att sätta upp ett staket mellan husen på tomtgränsen. Frågan är bara när och jag tror inte det händer omedelbart.*
> *Jag är faktiskt villrådig men vi får tala om detta för våra spekulanter och så får dom ta ställning till om de är intresserade fortfarande. Säga som det är, alltid bäst att säga sanningen.*
> *Tomtyta är i alla fall 432 m^2.*
> *Är ingen intresserad mot alla förmodan tar vi nya tag, jag har ju rätt att ha det till försäljning i 3 månader och så talar vi om rätt förutsättningar från början eftersom vi nu vet dessa. Inget att göra. Jag tar på mig all skuld och du eller jag får ringa och säga som det är till våra spekulanter.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Enligt 16 § samma lag ska mäklaren 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

ska 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.

Det har vitsordats att säljarens meddelande av förbiseende inte vidaresänts till köparen. Mäklare X har i tillsynsärendet anfört att det fanns plats för att ställa en bil på fastigheten oavsett grannens eventuella staket och att säljarens meddelande inte innehöll någon ny information som påverkade köpet.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att mäklare Xs bedömningar helt saknar stöd i meddelandet. Utredningen visar entydigt att säljaren önskat att de nya uppgifterna om tomtgränsen skulle framföras till aktuella spekulanter med anledning av att hon under marknadsföringen varit i villfarelse om detta förhållande. Meddelandet innebar bland annat att säljaren vid kontraktskrivningen delade grannens uppfattning om tomtgränsen och att säljaren dessutom fått kännedom om grannens planer att bygga ett staket.

Av säljarens meddelande framgår vidare att hon önskat klargöra att det enligt hennes uppfattning inte fanns någon biluppställningsplats ”på sidan” och att detta medfört att parkering istället fick göras på andra särskilt angivna platser. Det har enligt Fastighetsmäklarnämndens mening inte ankommit på mäklare X att göra en självständig bedömning om var det fanns plats att ställa en bil. I vart fall inte utan att först ta kontakt med säljaren.

Det är uppenbart att innehållet i säljarens meddelande kan antas ha varit av betydelse för en köpare. Det har därmed ålegat mäklare X att framföra informationen till köparen i sådan tid inför kontraktskrivningen att köparen haft möjlighet att sätta sig in i situationen och utvärdera betydelsen av uppgifterna.

Genom mäklare Xs egna uppgifter i ärendet är det utrett att han inte vidarebefordrat säljarens meddelande till köparen. Mäklare X har genom sin underlåtelse åsidosatt såväl sin omsorgsplikt om parterna som sin informationsskyldighet till köparen. För detta ska han meddelas varning.

Hänvisningen i kontraktet till att tomtgränsen inte var ”fastställd ” ger inte någon vägledning om att säljaren kommit att dela grannens uppfattning om tomtgränsen och kan därför inte föranleda någon annan bedömning av mäklare Xs agerande.

2012-02-22:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklares omsorgs- och upplysningsplikt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har tagit initiativ till tillsyn av mäklare X efter uppgifter som framkommit i TV-program i november 2011.

Köparna
Köparna av en fastighet har, såsom det framgår av programmet och i artiklar på TVs webbplats, sammanfattningsvis gjort gällande följande.

När de köpte huset fick de bara se det protokoll mäklaren delade ut. Där var taket inte ens besiktigat. En första besiktning som gjorts ett halvår före försäljningen avslöjade stora brister på bland annat taket. De föll handlöst för huset och vann budgivningen på 2,2 miljoner kronor. Vid visningen fick de ett protokoll av mäklaren. I det stod bland annat att taket inte var besiktigat eftersom det var snötäckt vid besiktningstillfället och att det borde göras en kompletterande undersökning. De kände sig stressande att slå till eftersom mäklaren hävdade att det fanns andra köpare som stod på kö. Vad de inte visste var att huset blivit besiktigat ett halvår tidigare av en annan besiktningsman – med ett bekymmersamt resultat. Efter tillträdet upptäckte familjen att det regnade in. En granne frågade om de inte visste att taket var riktigt dåligt. Grannen frågade om de inte sett protokollet från den tidigare besiktningen.

Den först anlitade besiktningsmannen medverkade i programmet och redogjorde för vad han noterat vid sin besiktning. Då hade flera brister framkommit beträffande taket. Kostnaderna för att åtgärda taket uppskattades till 300 000 kr. Av artiklarna framgår att fastighetsmäklaren gjort gällande att han upplyst om att taket var dåligt och att han hade med sig det första besiktningsprotokollet till visningen. Köparna står dock fast vid att de aldrig fick se protokollet.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att inkomma med yttrande och handlingar i ärendet. Han har tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande.

Vid upprättandet av uppdragsavtalet kom säljaren med en bunt papper som de gick igenom. I den bunten låg ett besiktningsprotokoll från en tidigare försäljning (förmedling, FMNs anmärkning). Han la den till de handlingar han hade samlat kring fastigheten. De diskuterade kring besiktning och försäkring rent allmänt och säljaren valde att göra en ny besiktning med Anticimex. Den tidigare besiktningen var utförd i maj 2010. Säljaren önskade en nyare besiktning med försäkring. Dessutom hade det utförts en del ytskiktsrenoveringar efter den tidigare besiktningen.

På kontraktsdagen den 30 december 2010 överräckte han besiktningsprotokollet från maj 2010 till köparen som omgående gav det i retur till honom. Köparen visade inte något som

helst intresse av att ta del av protokollet. I samband med TV-programmet meddelade säljaren att denne kunde bekräfta uppgiften. Intyget har fogats till yttrandet. Uppgiften från köparen att denne kände sig pressad inför överlåtelsen kan han nu i efterhand ha full förståelse för. Fastigheten passade köparnas behov.

Han visade objektet vid tre tillfällen i början av december. Han har inte anledning att ifrågasätta köparens uppgift om att denne vid dessa tillfällen inte tagit del av protokollet från maj 2010. Dock gavs köparen den möjligheten samma dag som kontraktskrivningen. I det visningsmaterial som köparen fick fanns en juridisk information om undersökningsplikten. Av köpekontraktet framgår det att köparen tagit del av Produktblad Besiktigad fastighet. På visningen frågade köparen om takets status. Han svarade att det var från år 1947 och att det nog behövde ses över och ”inom ett några år troligen bytas”. Köparen svarade då att det var OK. I samband med kontraktskrivningen erbjöds köparen en öppen besiktningsklausul alternativt telefongenomgång eller genomgång på plats med besiktningsmannen men köparen tackade nej till dessa erbjudanden.

Handlingar
Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med handlingar som har samband med det aktuella förmedlingsuppdraget bland annat besiktningsprotokollen avseende den aktuella fastigheten, uppdragsavtal, köpekontrakt och vittnesintyg från säljaren.

I det först upprättade protokollet har inledningsvis antecknats följande under rubriken Utvändigt

Tak

Lav och alger växer på tegeltaket. Trasiga och frostsprängda tegelpannor finns. Taket är dåligt. Röret för avluftning avlopp är trasigt. Takstegen är gravrostig och för kort upptill. Glidskydd saknas för motläggningsstege. Underlagspappen är gammal, spröd, blåsig, trasig och dålig. Vindskivorna är delvis dåliga. Vattbrädorna är delvis dåliga. Nedböjning finns i taket. Ventilations saknas i takfoten. Altan: Klen takkonstruktion

Under rubriken Invändigt finns bland annat följande

Tuppvind

Stege saknas ner till bjälklaget. Ventilation saknas mot takfoten. Ventilation saknas i taknocken. Landgång saknas. Det finns c:a 150 mm mineralull på vindsbjälklaget och isoleringen är dåligt utlagd vid nedstigningsluckan. Det finns mycket spillning efter möss mot skorstenen.

Under rubriken Riskanalys förekommer bland annat noteringar om att taket inte var tätt och att det fanns risk för läckage samt att fuktskador kunde förekomma i underliggande konstruktioner.

I det andra besiktningsprotokollet finns följande noteringar

Tak

Snötäckta ytor

Då yttertaket var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av dessa delar genomföras. För att kontrollera taktäckningens skick, marklutning sockel etc. rekommenderar vi därför att en kompletterande besiktning görs när dessa delar är fria från snö.

Nockvind

Vindsutrymmet ej tillgängligt

Utrymmet mellan ytter- och innertak har inte kunnat besiktas då det saknas godkänd stege till taklucka. Vi rekommenderar att vindsutrymmet görs tillgängligt och att kompletterande besiktning utförs av utrymmet.

2012-02-22:2

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Enligt 16 § samma lag ska mäklaren 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 ska 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.

Information om besiktningsprotokoll
Fastighetsmäklaren ska upplysa parterna om sådana förhållanden som han känner till. Mäklaren har också en upplysningsskyldighet om sådant som mäklaren på grund av sin erfarenhet och utbildning har anledning att misstänka.

Informationen från säljaren och annan om fastighetens skick kan både begränsa och utöka köparens undersökningsplikt. Uppgifterna har därmed betydelse för säljarens så kallade felansvar enligt jordabalken. Förekomsten av ett besiktningsprotokoll och innehållet i detta utgör normalt mycket viktig information för spekulanter och köpare. Utgångspunkten är därför att fastighetsmäklaren ska lämna information om huruvida en besiktning tidigare har utförts och i vissa fall även resultatet av denna – under förutsättning att mäklaren fått ta del av protokollet eller på annat sätt fått sådan information. Det åligger härvid mäklaren att göra spekulanter och köpare uppmärksamma på betydelsen av att en besiktning utförts samt förutsättningarna för och syftet med besiktningsmannens uppdrag.

Det är viktigt att informationen till köparen lämnas i sådan tid inför kontraktskrivningen att köparen har möjlighet att ta del av eventuella handlingar och utvärdera betydelsen av uppgifterna.

Mäklare X har uppgivit att han i samband med intaget fått tillgång till ett protokoll från en besiktning som säljaren i samband med ett tidigare förmedlingsuppdrag låtit utföra. Mäklare X har emellertid först samma dag som kontraktskrivningen överlämnat protokollet till köparen. Han har då själv noterat att köparen lämnade tillbaka handlingen utan att ta del av den.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X inte överlämnat protokollet i tillräcklig tid till köparen för att denne skulle ha haft möjlighet att på ett tillfredsställande sätt ta till sig informationen och bedöma betydelsen av den. På så sätt och genom att inte uppmärksamma köparen på resultatet av den tidigare besiktningen och vikten av att köparen tog del av innehållet i protokollet har mäklare X allvarligt åsidosatt sin informationsplikt mot köparen. Mäklare X hade kännedom om att den andra besiktningen inte omfattade taket. Han har därmed haft ett särskilt ansvar för att uppmärksamma köparen på resultatet av den första besiktningen. Hans underlåtenhet och passivitet motiverar varning.

2012-02-22:2

Besiktningsklausul
En fastighetsmäklare är skyldig att verka för att en återgångsklausul införs i kontraktet i situationer där part kan anses vara i behov av en sådan på grund av att vissa förutsättningar för köpet inte är uppfyllda. I det besiktningsprotokoll som uppvisats i samband med visningarna finns uttryckliga rekommendationer om att kompletterade besiktningar bör utföras av tak och vind. Mäklare X har gjort gällande att köparen vid kontraktskrivningen tackat nej till ett erbjudande om en öppen besiktningsklausul.

Fastighetsmäklarnämnden anser att redan de noteringar som gjorts om taket i det andra protokollet borde ha föranlett mäklare X att på ett tidigt stadium uppmärksamma spekulanter på behovet av kompletterande besiktningar. Med hänsyn till vad han kände till om resultatet av den tidigare besiktningen har han haft ett särskilt ansvar för detta. Det är anmärkningsvärt att mäklare X tagit upp frågan om en eventuell besiktningsklausul med köparen först vid kontraktskrivningen. Fastighetsmäklarnämnden anser att han genom sitt agerande i detta avseende har brustit i omsorgsplikt och informationsplikt mot köparen. Mäklare X ska därför meddelas varning även på denna grund.

Påföljd
Mäklare X ska varnas för att han inte i tid och med tillräcklig omsorg uppmärksammade köparen på innehållet i ett tidigare upprättat besiktningsprotokoll och att han inte i tid verkat för och förklarat vikten av att en besiktningsklausul infördes i köpekontraktet.

2012-02-22:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklares medverkan i samband med bokningsavtal, besiktning av förmedlat objekt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat ett inslag i ett TV-program i november 2011.

Av inslaget och artiklar på TVs webbplats framgår sammanfattningsvis följande.

Köparna anser att de gjorde ett misstag genom att lita på den besiktningsman som fastighetsmäklaren X rekommenderat. Efter köpet har de tvingats lämna huset på grund av att barnen blivit sjuka av mögel. De lät utföra en besiktning av huset före köpet. Enligt utlåtandet var huset i toppskick. De reflekterade inte då över att det var mäklaren som rekommenderade besiktningsmannen. Den besiktningsman som utförde en ny besiktning av huset uttalade att det fanns en mögelliknande lukt i huset och noterade ett flertal fel. Det första protokollet har avfärdats helt.

Köparen
Köparen har – i egenskap av anmälare i annat tillsynsärende (dnr--- avskrivet med överförande av handlingarna till rubricerade ärende) – inkommit med kompletterande uppgifter till Fastighetsmäklarnämnden och bland annat anfört följande.

Mäklare X har farit med osanning på flera punkter. Han har bland annat vid tre tillfällen påstått att huset var slutbesiktigat vilket det inte är enligt byggnadsnämnden. Bygglov saknades för vatten och avlopp till bostadsdelen i garaget. Uppgifter i objektsbeskrivningen om driftskostnader och treglasfönster stämmer inte. Mäklare X har förmedlat besiktningsmannen från besiktningsföretaget O AB. Frågelista saknas. Mäklaren har i denna del hänvisat till en s.k. konditionstest från O AB. Mäklare X har inte själv varit närvarande vid kontraktskrivning och vid besiktning utan skickat medarbetaren SP (registrerad fastighetsmäklare den 3 juli 2009, FMNs anm).

Mäklare X har under produktionstiden förmedlat hantverkare som färdigställde huset men arbetet har inte blivit fackmässigt utfört. Mäklaren har varit med i processen från dess början i maj 2006 och har agerat som ombud för säljaren JS.

Mäklaren
Mäklare X har inkommit med yttranden i ärendet och sammanfattningsvis anfört följande.

I syfte att underlätta överlåtelsen för köpare och säljare har han under en längre tid låtit en fackman utföra en enklare kontroll av fastighetens allmänna status. En sådan s.k. konditionstest ska inte förväxlas med en överlåtelsebesiktning. Han har varit mycket noga med att upplysa alla intressenter om detta, även skriftligt.

Besiktningsföretaget O AB har erbjudit köparna rabatt avseende utförande av en överlåtelsebesiktning och separat avtal har träffats med köparna om detta. Han har inte och har inte haft något avtal eller annan form av överenskommelse med O AB. Bolaget erbjöd rabatt vid utförandet av en överlåtelsebesiktning till de köpare som förvärvade en fastighet som hade konditionstestats av bolaget. Han har upplyst köparna om innebörden av undersökningsplikten på det sätt som framgår av bland annat köpekontraktet.

Slutbesiktningen utfärdades av kommunens representant före kontaktskrivningen. Säljarna har lämnat uppgifterna om bygglov, driftskostnader och treglasfönster. Köparna har haft möjlighet att välja vilken besiktningsman som helst. Konditionstestet utgör ett bättre underlag för köpare än en vanlig frågelista. Han var förhindrad att närvara vid kontraktskrivningen och informerade om detta. Kontraktet hade skickats till såväl köpare som säljare och godkännande hade erhållits från alla parter efter genomgång. Medhjälparens roll var endast att hantera undertecknandet av det redan godkända kontraktet.

Han har inte jobbat med säljaren JS. BS AB hyrde tillfälligt en kontorsplats i samma lokal som mäklarverksamheten. Bolaget gick i konkurs och hyresförhållandet upphörde. Han har inte medverkat till att färdigställa huset.

Beställare av besiktningen var köparna. Köparna bad honom att boka besiktningen och de blev själva fakturerade av besiktningsföretaget. Han var förhindrad att närvara vid besiktningstillfället men hans medarbetare var behjälplig. Säljaren JS var också närvarande. Säljarna har tecknat en säljarförsäkring. I kontraktet fanns en öppen besiktningsklausul. Han har noggrant informerat parterna om affärens genomförande, särskilt besiktningsklausulens innebörd och konsekvenser. Säljarnas låneklausul var föranledd av att fastigheten var belånad till ett högre belopp än köpeskillingen och säljarnas bank måste godkänna försäljningen.

Han agerade inte ombud för BS AB men har undertecknat bokningsavtalet. Avtalet spelade ut sin roll genom att parterna undertecknade köpekontrakt och avtal för byggnationen.

Skulder
Enligt utdrag från Kronofogdemyndigheten var mäklare X den 20 december 2011 restförd för skulder i allmänna mål med 130 726 kr och i enskilda mål med 128 445 kr.

Mäklare X har inkommit yttrande beträffande den aktuella skuldsättningen och anfört följande.

Han bedrev en hotellverksamhet tillsammans med sin hustru under ett antal år. På grund av dålig lönsamhet tvingades han ansöka om att bolaget skulle försättas i konkurs. Skatteskulden har varit föremål för tvist. Den sattes ner och kommer att regleras i samförstånd med Skatteverket och Kronofogdemyndigheten inom kort. Den andra fordran som avser en leasingbil är inte klar och förfallen utan föremål för tvist.

Handlingar
Mäklare X har inkommit med handlingar som upprättats och förekommit i samband med den aktuella överlåtelsen. Från dessa noteras följande

Protokollet från *Konditionstest* omfattar fem sidor. På första sidan framhålls följande;

Konditionstest innebär att mäklaren tar en besiktningsman till hjälp för att redovisa fastighetens status vilket redovisas i bifogat protokoll. Konditionsresultatet utgör ingen garanti eller utfästelse om att det [inte, FMNs anm] finns andra fel än de som tagits upp i protokoll.
Konditionstest ska inte förväxlas med en överlåtelsebesiktning.
Konditionstest friskriver inte köparen från sin undersökningsplikt.
I en del fall är det nödvändigt att göra en fördjupad kontroll av husets kondition. Det är köparens skyldighet att göra denna kontroll. Man säger att köparen har en undersökningsplikt. O i D erbjuder köpare hjälp med att fullgöra sin undersökningsplikt via en överlåtelsebesiktning.
Denna besiktning utföres på uppdrag av mäklarföretaget M av O i D.

Sidan avslutas med mäklarföretagets respektive besiktningsföretagets logotyper och kontaktuppgifter. Sist i protokollet finns allmänna villkor med uppgifter om omfattningen av utförd kontroll och ansvarsbegränsning m.m. Handlingen som saknar datering har signerats av parterna.

Kopia av kommunens slutbevis från den 23 oktober 2008 har fogats till yttrandet. JS anges som byggherre.

Köparen har inkommit med vissa handlingar. Från dessa noteras följande.

I *Bokningsavtal*, daterat den 12 maj 2006, anges BS AB som säljare och JS tillsammans med ME som köpare. Enligt avtalet skulle en bokningsavgift på 15 000 kr sättas in på fastighetsmäklarens klientmedelskonto. Vid tecknande av köpekontrakt och leveransavtal skulle avgiften avräknas från den totala köpeskillingen. Genom avtalet förband sig köparna att teckna sådana avtal. I annat fall skulle depositionsavgiften i alla delar vara förverkat och tillfalla säljaren. Mäklare X anges företräda mäklarföretaget/BS AB. Hans namnteckning saknas i handlingen.

I köpekontrakt som undertecknats den 26 oktober 2006 har fastigheten överlåtits av BS AB till två privatpersoner. Handlingarna har upprättats av mäklare X som också bevittnat parternas namnteckningar. Av övriga handlingar framgår att mäklare X medverkat på olika sätt i samband med den tidigare överlåtelsen bland annat genom att ansöka om lagfart och genom värdeintyg till inskrivningsmyndigheten avseende BS ABs förvärv av fastigheten från kommunen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Bokningsavtalet
Bokningsavtalet som ingåtts mellan produktionsföretaget BS AB och två privatpersoner har enligt uppgift undertecknats av mäklare X för bolagets och mäklarföretagets räkning.

Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får en mäklare inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får enbart åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det. Förbudet mot ombudsuppdrag gäller i första hand ”rena” ombudssituationer, det

vill säga när mäklaren av uppdragsgivaren får fria händer att företräda denne i anslutning till förmedlingsuppdraget (se prop. 1994/95 s. 80 – 81).

Genom att underteckna bokningsavtalet har köparna åtagit sig att teckna köpekontrakt och leveransavtal. I annat fall skulle den inbetalade avgiften vara förverkad och tillfalla säljaren.

Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X företrätt säljaren i en situation då parterna ännu inte blivit ense om villkoren för överlåtelsen. Genom att underteckna bokningsavtalet har han uppträtt som ombud för säljaren. Agerandet strider mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Vad mäklare X anfört om att avtalet spelade ut sin roll genom att parterna undertecknade köpekontrakt och avtal för byggnationen föranleder inte någon annan bedömning. Han ska meddelas varning för sitt agerande.

Konditionstestet
Enligt mäklare X har syftet med det s.k. konditionstestet varit att ge köpare ett bättre beslutsunderlag än den frågelista en säljare normal lämnar i samband med en överlåtelse.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren bland annat verka för att *säljaren* före överlåtelsen lämnar uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen och att *köparen* före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten. En mäklare får enligt 14 och 15 §§ samma lag inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklaren eller företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren har inte någon skyldighet att mer ingående undersöka fastighetens fysiska skick. I samband med intaget åligger det mäklaren att besöka objektet bland annat för att kunna informera om eventuella fel som framkommer vid en ytlig undersökning.

Fastighetsmäklarnämnden vill inledningsvis framhålla att säljaren själv har möjlighet att låta utföra en enklare – eller mer omfattande – besiktning före försäljningen. Ett sådant protokoll kan påverka omfattningen av köparens undersökningsplikt och hur det köprättsliga ansvaret ska fördelas mellan parterna vid en eventuell tvist efter överlåtelsen.

Beställare av den konditionstest som uppvisats i ärendet är mäklare X alternativt hans mäklarföretag. Det finns enligt nämndens mening flera risker med ett sådant arrangemang. Genom att vara uppdragsgivare till en besiktning som utförs i samband med ett förmedlingsuppdrag får mäklaren det bestämmande inflytandet över omfattningen och utförandet av tjänsten. Om det skulle framkomma brister i besiktningen efter köpet kan intressekonflikter uppstå mellan mäklaren och respektive part. Mäklaren blir också primär mottagare av protokollet och kan därmed misstänkas ha ett otillbörligt inflytande över besiktningsresultatet eller handlingens innehåll.

Genom att beställa en konditionstest i samband med ett förmedlingsuppdrag har mäklare X själv vidtagit en sådan åtgärd som han enligt fastighetsmäklarlagen skulle ha verkat för att säljare eller köpare tog initiativ till. Det finns därmed risk för att han inte uppfattas som en opartisk mellanman i sitt uppdrag. Han har dessutom genom sitt agerande ägnat sig åt en verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. Han ska därför meddelas varning även i detta avseende.

2012-02-22:3

Besiktning
Mot mäklare Xs bestridande har det inte framkommit något som tyder på att han skulle ha haft annat samarbete med besiktningsföretaget O AB än vad som omfattas av konditionstestet. Av den öppna besiktningsklausulen framgår inte annat än att köparna haft möjlighet att anlita en besiktningsman enligt eget val. Det föreligger därför inte grund för någon disciplinär påföljd mot mäklare X denna del.

Med anledning av köparnas kritik och andra uppgifter som framkommit i samband med inslaget i TV-programmet vill Fastighetsmäklarnämnden framhålla följande.

Det är av väsentlig betydelse för förtroendet för förmedlingstjänsten att fastighetsmäklarens information om besiktningsmän som kan anlitas för uppdrag i samband med en överlåtelse lämnas på ett korrekt sätt. Mäklarens roll som neutral och opartisk mellanman ska inte kunna ifrågasättas i samband med att besiktningar utförs av de objekt som förmedlas.

En fastighetsmäklare får inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Med hänsyn till omfattningen av köparens undersökningsplikt och den betydelse en besiktning har för parternas köprättsliga ansvar bör en mäklare inte förmedla, rekommendera eller på annat sätt framhålla enbart en viss besiktningsman eller ett besiktningsföretag. Köpare bör ges förutsättningar att göra ett självständigt och medvetet val.

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att det är oundvikligt att mäklares upplysningar uppfattas innehålla ett visst mått av rekommendation. Det har därför ansetts vilseledande och strida mot god fastighetsmäklarsed att upplysa om eller hänvisa till en näringsidkare om mäklaren känner till att denne brister i sin yrkesutövning (se 2002-12-11:2 i FMNs årsbok för 2002).

Skuldsättningen
Mäklare Xs skuldsättning som uppmärksammats i samband med den aktuella utredningen kommer att prövas i annat pågående tillsynsärende avseende honom (dnr---).

Övrigt
Vad som framkommit i övrigt föranleder inte någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Påföljd
Mäklare X ska meddelas varning för att han undertecknat ett bokningsavtal som ombud för säljaren och för att han beställt en konditionstest i samband med ett förmedlingsuppdrag på ett sätt som gjort att förtroendet för honom som fastighetsmäklare har rubbats.

2012-02-22:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om identitetskontroll m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köpare av en fastighet riktat kritik mot mäklare X för att hon i en objektsbeskrivning felaktigt angett att fastigheten kunde användas inte bara för bostadsändamål utan även för näringsverksamhet.

Anmälan
Den 5 juli 2010 förvärvade de en fastighet. I objektsbeskrivningen angav mäklare X att fastigheten var ultimal för den som ville kombinera ett boende med affärsverksamhet. Dagen före tillträdet fick de kännedom om att kommunen i vart fall sedan januari 2010 arbetade med förslag om en detaljplanändring. Ändringen omfattade deras fastighet och två angränsande fastigheter. Deras fastighet fick efter ändringen användas endast för bostadsändamål. Fastigheten motsvarade således inte deras önskemål. Den 27 augusti 2010 hävdes de köpet av fastigheten. Parterna träffade en förlikning.

Övrigt

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att ge in kopior av de handlingar som utvisade den identitetskontroll som mäklare X gjort av parterna i fastighetsaffären.

Mäklaren

Informationsskyligheten
I samband med att hon fick uppdrag att förmedla fastigheten kontrollerade hon uppgifter om fastigheten i fastighetsregistret och hon kontaktade även företrädare för byggnadsnämnden i kommunen. Kommunen uppgav att det inte förelåg några problem så länge som det inte förelåg någon miljöfarlig verksamhet. Hon kände inte till att det förelåg ett planarbete hos kommunen och hon hade heller ingen anledning att misstänka detta. Först i oktober 2010 fick hon kännedom om kommunens arbete med detaljplanen.

Kundkännedom
Hon kontrollerade köparnas identitetshandlingar i samband med att köpeavtalet undertecknades. Vid detta tillfälle lät hon kopiera köparnas identitetshandlingar men av misstag fick köparna kopiorna. Hon begärde att få tillbaka dessa men anmälarna vägrade att tillmötesgå henne.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare X agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Informationsskyldigheten
Mäklare X har uppgett att hon vid kontakten med företrädare för byggnadsnämnden inte fått annan information än att det inte fanns några problem så länge som det inte rörde sig om miljöfarlig verksamhet. Vid sådant förhållande finns det inte belägg för att mäklare X skulle ha åsidosatt sin informationsskyldighet.

Kundkännedom
Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) skall fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt utförs.

Av 2 kap 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden skall vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs.

I 4 kap 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2009:1) anges att fastighetsmäklaren alltid skall bevara kopia av identitetshandlingen och då notera datum för genomförd identitetskontroll.

Av utredningen framgår att mäklare X inte har bevarat någon kopia av köparnas identitetshandlingar. Hon har därmed inte agerat i enlighet med föreskrifterna, varför hon skall tilldelas en varning.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2012-02-22:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har ifrågasatt huruvida mäklare X använt sig av lockpris vid marknadsföringen av en bostadsrätt.

Fastighetsmäklarnämnden beslutade år 2010 att särskilt utreda anmälningar beträffande lockpriser. Mäklare X har därför förelagts att till nämnden inge en förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag för perioden 1 januari 2009 – 15 december 2010. Därefter har mäklare X förelagts att inge material avseende 25 förmedlingsuppdrag och senare har hon tillfrågats om det av henne uppskattade marknadsvärdet avseende förmedlingsobjekten. Mäklare X har också förelagts att redovisa sina bevekelsegrunder för uppskattade marknadsvärden och inge marknadsföringsmaterial.

Mäklaren
Hon har inte sparat någon dokumentation avseende de av henne bedömda marknadsvärdena. Beträffande de aktuella förmedlingarna kan konstateras att det förelåg plus- och minusposter som påverkat hennes bedömning. Utgångspriserna har legat inom felmarginalen och hennes värdering har av säljaren accepterats som tänkbart försäljningspris. I flera fall gjorde omständigheterna det omöjligt att förutse den slutliga köpeskillingen. Varken säljare eller köpare har reagerat på utgångspriserna.

Övrigt
Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att två av förmedlingsuppdragen slutförts utan att objekten har annonserats. Av ingivna handlingar framgår bland annat följande.

Förmedlingsuppdrag N-vägen 7, aktbil. 10 Utgångspris 995 000 kr. Köpeskilling 1 320 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 33 procent.

Förmedlingsuppdrag K-gatan 4, aktbil. 11 Utgångspris 1 795 000 kr. Köpeskilling 2 420 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 35 procent.

Förmedlingsuppdrag N-vägen 26, aktbil. 12 Utgångspris 1 545 000 kr. Köpeskilling 1 815 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 17 procent.

Förmedlingsuppdrag K-gatan 2, aktbil. 13 Utgångspris 1 795 000 kr. Köpeskilling 2 360 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 31 procent.

Förmedlingsuppdrag B-gatan 33, aktbil. 14 Utgångspris 1 895 000 kr. Köpeskilling 2 400 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 27 procent.

Förmedlingsuppdrag I B väg 17, aktbil. 15 Utgångspris 1 995 000 kr. Köpeskilling 2 775 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 39 procent.

Förmedlingsuppdrag U-vägen 2, aktbil. 16 Utgångspris 995 000 kr. Köpeskilling 1 550 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 56 procent.

Förmedlingsuppdrag F-vägen 2, aktbil. 17 Utgångspris 950 000 kr. Köpeskilling 1 380 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 45 procent.

Förmedlingsuppdrag H-gatan 32, aktbil. 18 Utgångspris 3 395 000 kr. Köpeskilling 3 900 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 15 procent.

Förmedlingsuppdrag I B-väg 23, aktbil. 19 Utgångspris 3 995 000 kr. Köpeskilling 4 150 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 4 procent.

Förmedlingsuppdrag A-vägen 8, aktbil. 20 Utgångspris 1 495 000 kr. Köpeskilling 1 750 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 17 procent.

Förmedlingsuppdrag R-vägen 134, aktbil. 21 Utgångspris 995 000 kr. Köpeskilling 1 315 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 32 procent.

Förmedlingsuppdrag B-gatan 31, aktbil. 22 Utgångspris 1 495 000 kr. Köpeskilling 1 630 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 9 procent.

Förmedlingsuppdrag Ö-vägen 16 B, aktbil. 23 Utgångspris 1 645 000 kr. Köpeskilling 2 079 336 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 26 procent.

Förmedlingsuppdrag H-stigen 5, aktbil. 24 Utgångspris 1 395 000 kr. Köpeskilling 1 750 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 25 procent.

Förmedlingsuppdrag G-boulevard 99, aktbil. 25 Utgångspris 2 295 000 kr. Köpeskilling 2 630 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 15 procent.

Förmedlingsuppdrag S-L-gatan 37, aktbil. 27 Utgångspris 1 695 000 kr. Köpeskilling 2 025 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 19 procent.

Förmedlingsuppdrag F-backen 12, aktbil. 28 Utgångspris 1 545 000 kr. Köpeskilling 2 150 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 39 procent.

Förmedlingsuppdrag Ö-vägen 9 B, aktbil. 29 Utgångspris 1 095 000 kr. Köpeskilling 1 510 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 38 procent.

Förmedlingsuppdrag B-gatan 22, aktbil. 30 Utgångspris 1 895 000 kr. Köpeskilling 2 510 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 32 procent.

Förmedlingsuppdrag N-gatan 25, aktbil. 32 Utgångspris 2 195 000 kr. Köpeskilling 2 950 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 34 procent.

Förmedlingsuppdrag I B-väg 23, aktbil. 33 Utgångspris 3 995 000 kr. Köpeskilling 4 450 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 11 procent.

Förmedlingsuppdrag N-vägen 26, aktbil. 34 Utgångspris 1 495 000 kr. Köpeskilling 2 130 000 kr. Skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling är 42 procent.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare X agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalen har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som väsentligt avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset kan det bl.a. leda till att intresserade kunder vilseleds. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att för objekt ange pris som väsentligen avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset.

Fastighetsmäklarnämnden har granskat tjugotre av mäklare Xs förmedlingsuppdrag. I tre fall har prisskillnaden mellan utgångspris och slutpris varit över 40 procent. I nio fall har skillnaden legat mellan 30 procent och 40 procent och i ytterligare tre fall har skillnaden varit mellan 20 och 29 procent. I tre fall har skillnaden varit 17 respektive 19 procent. Slutligen har i 5 fall skillnaden mellan utgångspris och slutpris varit 15 procent eller lägre.

Det förhållandet att den slutliga köpeskillingen i arton av de tjugotre genomgånga ärendena väsentligt överstiger utgångspriset kan inte förklaras på annat sätt än att mäklare X systematiskt använder sig av så kallade lockpriser. Omständigheterna i enskilda fall kan visserligen vara sådana att en mäklare saknar möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen men några sådana omständigheter har inte åberopats. Vid sådant förhållande finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X genom att i stor omfattning ange utgångspriser som väsentligt avviker från köpeskillingen åsidosatt såväl omsorgsplikten som god fastighetsmäklarsed. För detta skall mäklare X meddelas varning.

2012-02-22:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om förmedlingsuppdragets genomförande och identitetskontroll

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en uppdragsgivare riktat kritik mot mäklare X för hans sätt att hantera förmedlingsuppdraget avseende en fastighet. Nämnden har förelagt mäklare X att yttra sig över kritiken.

Anmälan
Anmälarna har i huvudsak anfört följande.

I juni 2010 kom mäklare X och värderade gården för att omgående åta sig förmedlingsuppdraget. Han sade att han hade god erfarenhet av att sälja liknande gårdar och såg inget problem med uppdraget. Månaderna som följde innehöll mycket lite arrangemang kring husvisningar, annonseringar och kontakt med uppdragsgivarna. När det väl var dags för visning var han sen och de hade därför själva öppnat upp dörrar och lås och tänt upp. Mäklare X talade om att han hade bråttom och uttryckte efteråt att det var tur att bara två spekulanter kom. Även vid nästa visning var han sen. Ett par som inte ville skriva upp sig på anmälningslistan skickade han iväg, de fick inte titta. Ett annat par som kom femton minuter före visningstiden skickade han iväg med motiveringen att det var fräckt att dyka upp för tidigt och att han inte hade tid med en enskild visning. När han efter nästa visning lämnade gården glömde han att släcka flera lampor. Han glömde att låsa flera dörrar, bl.a. till en sadelkammare där det fanns sadlar och annan hästutrustning för ca 100 000 kronor. Dessutom lämnade han flera brinnande ljus kvar när han åkte vilket innebar en olycksrisk särskilt med tanke på det korsdrag som uppstått då han inte stängt dörrar.

På hela sommaren var det endast en tidningsannons. Via SMS fick de veta att mäklare X var på semester på G och de blev ombedda att själva hålla en visning. ”Varför åtar man sig ett förmedlingsuppdrag precis innan semestern och håller sej bara undan??? ”

Den 3 september 2010 tog en annan mäklare över uppdraget på grund av att mäklare X slutat på mäklarföretaget utan att nämna detta för dem. I november sades avtalet upp och i december sålde de gården på egen hand.

De fick kontakt med mäklare X i samband med att de var spekulanter och lade bud på en annan gård. Han visste att de behövde sälja sin egen gård först och han var mycket ”på” för att det hela skulle lösas ekonomiskt. Han visste även att endast en av anmälarna stod som ägare till gården och att så skulle vara fallet även med den nya gården. Han visste även att deras bank inte skulle medge finansiering om inte deras gård var såld innan de köpte den nya. Vid kontraktskrivningen lät han dem ändå fullfölja affären i tron om att han skulle prata med banken och ordna det hela. Månaderna gick utan att någon försäljning av deras gård kom till stånd och de drabbades av dubbla kostnader och inkassokrav. Detta hade kunnat undvikas om

mäklare X engagerat sig och hållit visningar och informerat om försäkringslösningar avseende dubbelt boende eller ännu hellre avrått från köpet av den nya gården.

Handlingar i ärendet
Mäklare X har förelagts att inkomma bland annat med uppdragsavtalet han ingått med anmälaren och hans skriftliga uppsägning av avtalet. Vidare har han förelagts att inkomma med köpekontraktet avseende den fastighet som en av anmälarna köpt samt de handlingar han använt sig av för att uppnå kundkännedom gällande såväl uppdragsgivaren som köparen i det förmedlingsuppdraget.

De efterfrågade handlingarna har ingivits med ett undantag. I fråga om kundkännedom har Mäklare X inte inkommit med kopia av den handling han använt sig av vid identitetskontrollen avseende en uppdragsgivare.

Mäklaren
Genom sitt ombud har mäklare X tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande.

Anmälarnas köp
Vid kontraktskrivningen var finansieringen inte klar varför ett lånevillkor togs in i kontraktet. Veckan efter ringde en av anmälarna och han uppfattade det som att de fått klart med sina lån. Dagen före lånevillkorets utgång fick han ett insättningskvitto från banken, ett meddelande att handpenningen satts in på hans klientmedelskonto. Det var beviset för att lånen nu var klara. Det stämmer att han sagt till anmälarna att han skulle tala med deras bank, vilket han också gjorde. Hans uppfattning var att banken skulle godkänna köparen som låntagare. Han har berättat att det finns en försäkring mot dubbla boendekostnader och anmälarna har fått produktblad från banken.

Anmälarnas försäljning
Alla som kom till hans visningar av anmälarnas gård var välkomna. Det gällde även de kunder som kom före utsatt tid. Han ordnade huset för visning medan kunderna fick gå en sväng runt på gården och när det var klart välkomnade han dem in i huset. Ingen tyckte att det var konstigt.

De gick aldrig i detalj in på hur visningarna skulle genomföras. Oftast kom säljaren tillbaka efter visningen och han väntade på dem. Om de inte kom tillbaka stängde han alla dörrar. Han har aldrig upplysts om att sadelkammaren skulle låsas och han fick aldrig någon nyckel till den. Han hade heller ingen nyckel till boningshuset utan han använde sig av en som låg under en kruka. När det gäller stearinljusen har han släckt alla han tänt. Efter varje visning där säljarna inte kommer tillbaka går han runt minst två varv i huset för att kolla att alla dörrar, fönster lampor och ljus är stängda respektive släckta. Han förnekar att det brunnit ljus så som anmälarna påstår.

Uppdragsavtalet ingicks i samband med anmälarnas köp. Marknadsföringsåtgärder kunde inte vidtas med detsamma eftersom säljarna ville fixa lite innan. Han kontaktade de trettio spekulanter som varit på visning av den gård som anmälarna köpt. Han delade personligen ut inbjudan till visning i brevlådor i närområdet och satte upp hänvisningspilar som visade vägen till huset flera kilometer innan fastigheten och gården lades ut på internet med uppgift om planerade visningar. Han tog upp med säljarna att det varit dåligt intresse på visningarna och föreslog att de skulle sänka priset.

Hans semester var planerad sedan tidigare, vilket han informerat säljaren om. Han hade mobiltelefonen på varje dag för att något samtal från en spekulant inte skulle gå dem förbi. Inför semestern talade han med säljaren som accepterade att huset skulle ligga kvar på internet men att några visningar inte skulle hållas under hans ledighet. Han meddelade säljarna att AL - en mäklarkollega och tillika hans chef - var kontaktperson under hans egen bortovaro, vilket accepterades av säljaren. Den visning som säljaren själv tog hand om var under tiden när han var på bortrest. Kunden som telefonledes tagit kontakt med honom är angelägen om visning varför han tog kontakt med säljaren som med kort varsel kunde ta hand om visningen.

Det är riktigt att han slutade sin anställning men han skulle slutföra de uppdrag han hade under en övergångsperiod. AL skulle hjälpa till om det behövdes, vilket säljaren var införstådd med. Tiden gick och det blev naturligt att uppdraget skulle upphöra varför han skriftligt sade upp avtalet.

Kundkännedom
Identitetskontroll avseende säljaren av fastigheten vidtog han i samband med uppdragsavtalets ingående. Han antecknade körkortsnumret och fotade körkortet med mäklarföretagets mobiltelefon som han återlämnade när han slutade sin anställning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Anmälan
Vad gäller innehållet i anmälan står ord mot ord om vad som förevarit. Utredningen i ärendet ger inte belägg för att mäklare X därvidlag skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarnämnden vill dock göra följande påpekanden.

Det är viktigt att mäklaren noggrant går igenom med uppdragsgivaren hur exempelvis visningarna går till och tar reda på hur denne ställer sig till olika åtgärder. För det fall att uppdragsgivaren har särskilda krav bör detta dokumenteras i uppdragsavtalet.

Att en mäklares anställning upphör innebär inte att dennes åtaganden gentemot uppdragsgivaren upphör och mäklaren har inte någon självklar rätt att säga upp avtalet eller på annat sätt avbryta det enbart av den anledningen. Mäklaren skall underrätta uppdragsgivaren om att han slutar vid det företag där han arbetade när förmedlingsuppdraget ingicks. Uppdragsgivaren skall då ges möjlighet att säga upp avtalet utan att mäklaren ställer något krav på ersättning på grund av uppsägningen.

Åtgärder för att uppnå kundkännedom
Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism skall fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

2012-02-22:6

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt. Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden skall vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs. I 2 kap. 13 § anges vidare att handlingar eller uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom skall bevaras i minst fem år. Tiden skall räknas från det att åtgärderna utfördes eller, i de fall då en affärsförbindelse har etablerats, affärsförbindelsen upphörde.

Enligt 4 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism skall fastighetsmäklaren alltid bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd kontroll. Enligt 8 kap. 1 § föreskrifterna skall handlingar och uppgifter om åtgärder som har vidtagits för att uppnå kundkännedom bevaras på ett säkert sätt, elektroniskt eller i pappersformat, i kopia eller med hänvisning till använda handlingar och uppgifter. Datum för vidtagen åtgärd skall anges. Materialet skall vara lätt att söka och identifiera.

Mäklare X har inte kunnat uppvisa kopia av den identitetshandling han använt sig av vid sin kontroll av uppdragsgivarens identitet. Han har uppgett att han utfört kontrollen och att han fotograferat identitetshandlingen med sin mobiltelefon som han sedan återlämnat till sin arbetsgivare.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X har underlåtit att på ett säkert sätt bevara en kopia av uppdragsgivarens identitetshandling. Förfarandet är i strid med nämndens föreskrifter. För detta skall han varnas.

2012-02-22:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om hantering av handpenning och dokumentation avseende genomförd identitetskontroll

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har den 13 december 2010 inhämtat uppgift från Kronofogden ifråga om förekomsten av restförda skulder. Den 13 december 2010 hade mäklare X skulder i enskilda och allmänna mål om sammanlagt 227 899 kronor. Den 17 oktober 2011 uppgav Kronofogden att den totala skulden uppgick till 70 032 kronor. Vid förnyad kontroll den 8 februari 2012 var skulden 125 772 kronor.

I anledning av uppgifterna från Kronofogden beslutade Fastighetsmäklarnämnden den 14 december 2010 att granska tre uppdrag som mäklare X erhållit under 2010. I granskningen har nämnden noterat följande.

I.
I ett uppdragsavtal avseende en bostadsrätt anges i fråga om uppdragstid att ”Detta uppdrags-avtal gäller - med ensamrätt – under en tid av tre månader, räknat från dagens datum t.o.m. 2010-05-19. Efter denna dag gäller förmedlingsuppdraget tills vidare – utan ensamrätt – tills uppsägning sker.” Uppdragsavtalet är daterat den 20 maj 2010.

II.
I depositionsavtalet anges att handpenningen ska deponeras på mäklare Xs klientmedelskonto och att depositionen sker på grund av att köpet kan återgå om köparen inte godtas som medlem i föreningen. I köpeavtalet anges att köparen skall betala handpenning senast den 2 juni 2010. Det anges även att en delbetalning skall erläggas till den 15 juni 2010. Denna skall enligt avtalet inte deponeras på mäklare Xs klientmedelskonto.

Av ingivna handlingar framgår att köparen upptogs som medlem den 7 juni 2010 och att mäklare X redovisade handpenningen den 29 juni 2010.

III.
I ett köpekontrakt avseende en fastighet anges att parterna har avtalat om att handpenningen ska deponeras på mäklare Xs klientmedelskonto och att depositionen sker på grund av att köpet är förenat med särskilda återgångsvillkor. Uppgift om återgångsvillkor saknas emellertid i kontraktet.

IV.
I förmedlingsuppdraget avseende fastigheten är uppdragsgivaren ett dödsbo. I ärendet saknas notering eller annan dokumentation i fråga om tidpunkt för genomförd identitetskontroll avseende testamentsexekutorn.

Vidare har Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammat att det i samtliga granskade köpekontrakt anges att mäklare X står under kontroll av Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd.

Mäklaren
Mäklare X har inkommit med yttrande och i huvudsak anfört följande.

De uppkomna skulderna
Skulderna har uppkommit genom att närstående utnyttjat hans namn för eget syfte. Han har varit helt ovetande om detta då personen i fråga har tagit hand om alla brev och på så sätt hållit honom utanför. De har ingått en överenskommelse och de ska tillsammans ansöka om en betalningsplan med fordringsägarna. Till sitt yttrande har mäklare X fogat ett beslut om löneutmätning från Kronofogden avseende honom själv.

Den särskilda granskningen

I.
Ifråga om hur avtalstiden har varit avsedd att regleras har mäklare X uppgett att avtalet om ensamrätt upphörde tre månader efter undertecknandet.

II.
Anledningen till att handpenningen redovisades först den 29 juni 2010 var att handpenning betalades in vid två tillfällen. Köparen behövde extra tid för att finansiera handpenningen vilket säljaren accepterade.

III.
På fråga om vilket återgångsvillkor som avses har mäklare X uppgett att det rör sig om ett misstag. Det är en standardformulering som skulle ha tagits bort.

IV.
Mäklare X har vid mer än ett tillfälle förelagts att inkomma med sin dokumentation över utförd identitets- och behörighetskontroll avseende testamentsexekutorn. Han har inkommit med testamente, bouppteckning och en kopia av testamentsexekutorns körkort. Kopian saknar uppgift om datum för utförd identitetskontroll och någon handling med uppgift om datum för genomförd identitetskontroll har heller inte ingetts.

Övrigt
Mäklare X har varit registrerad fastighetsmäklare sedan 1985. Han har inte tidigare varit aktuell för tillsyn.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom ärendet har initierats och uppdragsavtalen har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Redbarhet och lämplighet
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 (prop. 1994/95:14 s. 66 f.) 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 förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis också ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Mäklare X var den 8 februari 2012 restförd för skulder om 125 772 kronor. Skuldsättningen ger Fastighetsmäklarnämnden anledning att ifrågasätta hans lämplighet som mäklare. Mot bakgrund av vad han anfört om skuldernas uppkomst sammantaget med att skulderna inte är hänförliga till hans mäklarverksamhet finner nämnden att det för närvarande - med viss tvekan - kan anses tillräckligt att nämnden fortlöpande håller sig underrättad i vad mån mäklare X lyckas reglera sin skuld samt att i övrigt kontrollera om han uppfyller de krav på lämplighet som ställs på en fastighetsmäklare.

Hänvisning till datum avseende avtalstid
I uppdragsavtalet anges avtalstiden med ensamrätt med en till synes felaktig datumangivelse. Det skall härvid understrykas att det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar innehåller korrekta uppgifter. Mäklare X kan därför inte undgå kritik för den felaktiga hänvisningen i ovan nämnd handling.

Deponerade medel
Enligt 12 § andra och tredje stycket fastighetsmäklarlagen skall handpenning som mäklaren tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren om inte annat överenskommits i särskild ordning.

I vissa situationer åligger det mäklaren att verka för att köpare och säljare avtalar om deposition av handpenning. En sådan situation kan exempelvis vara om köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av ett villkor. Då mäklaren mottar medel på klientmedelskontot blir han redovisningsskyldig för dessa. Mäklaren skall därför tillse att det finns en klar och tydlig överenskommelse om hur och när de deponerade medlen skall utbetalas.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det i depositionsavtalet avseende fastigheten hänvisas till särskilda återgångsvillkor som inte finns i köpekontraktet. Mäklare X har i sitt yttrande uppgett att hänvisningen till återgångsvillkoret är en standardformulering som inte skulle ha funnits med i kontraktet.

Det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar för genomförandet av ett köp är korrekta. Fastighetsmäklarnämnden vill i detta sammanhang starkt understryka att det faktum att ett standardavtal i ett dataprogram ser ut på ett visst sätt inte påverkar mäklarens självständiga skyldighet att se till att utformningen av handlingarna och uppgifterna i dessa stämmer överens med förhållandena i det enskilda fallet.

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X åtagit sig att hålla medel deponerade för säljarnas räkning med hänvisning till ett återgångsvillkor som inte finns. Förseelsen förtjänar kritik.

I förmedlingsuppdraget avseende bostadsrätten har mäklare X åtagit sig att hålla handpenningen deponerad på grund av att köpet kan återgå om köparen inte godtas som medlem i bostadsrättsföreningen. Av utredningen framgår att köparen upptogs som medlem den 7 juni 2010 och att mäklare X redovisade handpenningen den 29 juni 2010. Han har inte lämnat någon rimlig förklaring till varför han hållit handpenningen deponerad på sitt konto tre veckor efter det att köparen upptagits som medlem.

Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att en mäklare underlåter att redovisa deponerade medel när förutsättningarna för detta är uppfyllda. Genom den sena utbetalningen har mäklare X således agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är varningsgrundande.

Grundläggande åtgärder för kundkännedom och granskningsskyldighet
Av 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) framgår att fastighetsmäklaren alltid måste vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen

1. kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt,
2. kontroll av den verkliga huvudmannens identitet, och
3. inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden skall vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs.

I samband med införandet av penningtvättslagen erhöll Fastighetsmäklarnämnden ett bemyndigande att utfärda föreskrifter. Enligt 4 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism skall fastighetsmäklaren alltid bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd kontroll.

Mäklare X har inkommit med kopia av testamentsexekutorns identitetshandling. Ingen notering om datum för genomförd identitetskontroll finns emellertid på kopian och någon handling med uppgift om datum för genomförd identitetskontroll har heller inte ingetts.

Det kan konstateras att mäklare X har brustit i sin dokumentation av när identitetskontrollen gjordes. Förseelsen är varningsgrundande.

I samtliga granskade köpekontrakt anges att mäklare X står under kontroll av Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd. Formuleringen kan riskera att leda till missuppfattning om parternas rätt att göra en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden. Med det påpekandet lämnar nämnden frågan.

2012-02-22:7

Påföljd
Mäklare X skall varnas för att han inte redovisat handpenning när förutsättningarna därför var uppfyllda samt för att inte ha dokumenterat genomförd identitetskontroll.

2012-02-22:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklares skyldighet att ta avstånd från att manipulera köpehandlingar

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har tagit emot en anmälan från ordföranden i en bostadsrättsförening. Enligt anmälaren har mäklare X i ett förmedlingsuppdrag verkat för att försvåra för föreningen att förvärva fastigheten.

Anmälan
När de fick veta att fastigheten S7 skulle läggas ut till försäljning aktiverade de bostadsrättsföreningen. I samband därmed registrerade föreningen en intresseanmälan för ombildning hos Lantmäteriet.

När fastigheten lades ut till försäljning utannonserades även en annan fastighet i området, A2. Det var samma ägare till båda fastigheterna och båda förmedlingarna sköttes av mäklare X. Fastigheterna verkar ha bedömts som likvärdiga då de i en annons i tidningen A den 30 mars 2011 gavs samma utgångspris, nämligen 16,5 miljoner kronor vardera. I augusti 2011 såldes fastigheten A2 till aktiebolaget H för 13 miljoner kronor, det vill säga väsentligt lägre än vad som angavs i annonsen. I det hembud som skickades till bostadsrättsföreningen blev de erbjudna att köpa fastigheten S7 för 20 miljoner kronor, det vill säga väsentligt högre än vad som angavs i fastighetsannonsen. Antas inte hembudet är det aktiebolaget H som blir köpare även av denna fastighet. Mot denna bakgrund ifrågasätter bostadsrättsföreningen riktigheten i det hembud de fått.

Om bolaget H förvärvar båda fastigheterna för sammanlagt 33 miljoner kronor, det vill säga 16,5 miljoner kronor per fastighet, givet att de bedömts som likvärdiga, sammanfaller denna summa med det annonserade utgångspriset för respektive fastighet. Genom att förvärva den ena fastigheten (A2) för 13 miljoner och den andra (S7) för 20 miljoner kronor erbjuds bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten S7 till ett överpris. Det framstår således som om priserna konstruerats för att omöjliggöra ombildning. Därtill erbjuder sig mäklare X i april 2011 i ett inspelat telefonsamtal med annan fastighetsägare att bakdatera ett köpekontrakt av fastigheten S7 till ett datum innan förköpsrätten trädde i kraft.

Sammantaget går någon annan slutsats inte att dra än att mäklare X av någon anledning har agerat för att kringgå bostadsrättsföreningens rätt enligt ombildningslagen att förvärva fastigheten.

Övrigt
TV har kommit över en inspelning av ett telefonsamtal där mäklare X talar om möjligheten att ändra datum i ett köpekontrakt för att stänga ute ett bud från en bostadsrättsförening vid en fastighetsförsäljning. Den 17, 18 och 19 november 2011 sände TV-nyheternas ekonomiredaktion ett antal inslag med inspelningen i fokus: ”Mäklare tipsade klient om fusk”,

”mäklarföretaget As VD får sparken efter avslöjande” och ”mäklarföretagschefen anmäls”. I inslagen hålls intervjuer med bland annat fastighetsmäklaren X som uppger att förfarandet inte är något han föreslår utan att han *”... pratat om att det skulle kunna vara en möjlighet”.* I ett annat inslag intervjuas mäklarföretaget As styrelseordförande, ML, som uppger att man på grund av bandinspelningen valt att plocka bort mäklare X som VD för företaget. Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av TV-inslagen.

I en artikel som publicerades på TVs webbplats den 17 november 2011 anges bland annat följande.

> ” … Ekonominyheterna har kommit över en bandinspelning med mäklaren X, vd för mäklarföretaget A, där han pekar på möjligheten för en tredje intressent att ändra i datumen för köpekontraktet, för att förhindra bostadsrättsföreningens bud.
>
> - Det finns ett litet, ofint sätt att kringgå detta. Nu säger jag inte att det är så man ska göra - men möjligheten finns. Jag vet att det har gjorts tidigare. Man bakdaterar dokument - och då gäller inte deras intresseanmälan, för den har registrerats för sent, säger mäklare X på inspelningen.
>
> Mäklare X bekräftar att det är han på inspelningen.
> - Jag säger inte att man ska göra så här. Jag säger bara att det är en möjlighet.
>
> Mäklare X förnekar att mäklarföretaget A tidigare skulle ha bakdaterat dokument.
> - Det skulle vi aldrig göra.
> *Hur förklarar du då att du på inspelningen säger att det här gjorts tidigare?*
> - Man kanske har hört om någon som gjort det. Men vi skulle aldrig medverka till det.

I TVs nyhetssändning den 19 november 2011 sändes en kortare intervju med Fastighetsmäklarnämndens ordförande Anna-Lena Järvstrand. Reportern lät henne lyssna på inspelningen med mäklare X. Sändningen presenterades med att ”*Chefen för Fastighetsnämnden kallar tilltaget för brottsligt*”. I inslaget uppger reportern att *”Järvstrand är mycket kritisk till det hon får höra och tycker inte att försvaret att man bara pekar på en möjlighet håller.”... varför peka på en möjlighet som handlar om att man kringgår lag? Det är inte en mäklares uppgift.”* säger Anna-Lena Järvstrand i inslaget.

Mäklaren
Genom sitt ombud har mäklare X i huvudsak anfört följande.

Han bestrider att han vid något tillfälle i samband med aktuell förmedling agerat vårdslöst eller oaktsamt.

Han har tagit del av aktuell bandupptagning. Han kan idag inte vitsorda att det är han som talar på ljudupptagningen men han kan heller inte bestämt förneka det. Ljudupptagningen upptar uppenbarligen enbart en kortare del av det aktuella samtalet. Någon kännedom om vilka som för samtalet föreligger inte. Han har gentemot bostadsrättsföreningen efterfrågat att få ta del av hela bandinspelningen vilket har förvägrats honom. Omständigheterna kring samtalet är högst osäkra och det måste beaktas att det enskilda uttalandet givetvis kan vara ryckt ur ett annat sammanhang men han vitsordar att det i aktuell ljudupptagning beskrivs ett sätt som medför att man i och för sig skulle kunna undvika den lagstadgade hembudsskyldigheten som föreligger i samband med överlåtelse av hyresfastigheter. Han poängterar dock att det i samma samtal bestämt framgår att han på intet sätt rekommenderar förfarandet. Det kan inte vara i strid med god mäklarsed att beskriva åtgärder som, i och för sig om de skulle

vidtas, skulle strida mot god mäklarsed. Han har aldrig i något ärende vidtagit aktiva åtgärder för att söka omöjliggöra för en intresserad bostadsrättsförening att erhålla hembudsmöjligheter.

Prisnivån i det överlåtelseavtal som träffades mellan köpare och säljare motsvarar till fullo det bud som köparen lämnade till mäklare X den 7 april 2011 och som säljaren accepterade.

Den aktuella ljudupptagningen har använts i utpressningssyfte för att förmå honom att påverka köpare och säljare att annullera träffad överlåtelse avseende den aktuella fastigheten. Innan ljudupptagningen sändes i TV har det med hot om mediaexponering krävts av honom att verka för att överlåtelsen ändrades i enlighet med föreningens krav. Han har valt att inte ta hänsyn till eventuella egna intressen utan sökt vidmakthålla rollen som opartisk mellanman och att respektera köparens och säljarens berättigade intressen.

Han har på intet sätt verkat för att föreningen inte skulle kunna få hembud till den förmedlade fastigheten. Han bestrider att han skulle ha gett föreningen ett felaktigt hembud. Hembudet har istället lämnats av säljaren. Som fastighetsmäklare har han framfört köparens bud på den aktuella fastigheten, ett bud som säljaren valt att acceptera.

Föreningen har erhållit en hembudsmöjlighet enligt gällande lagstiftning. Han har agerat opartiskt och enligt god mäklarsed och på intet sätt medverkat till att söka undandra föreningens möjlighet att erhålla ett hembud.

I samband med teveexponering gällande aktuell händelse har Fastighetsmäklarnämndens ordförande Anna-Lena Järvstrand uttalat sig på ett sådant sätt att det föreligger en uppenbar jävssituation då hon redan gjort en bedömning av mäklare Xs agerande. Han menar därför att ärendet inte kan avgöras med dess ordförande och förväntar sig ett beslut i jävsfrågan innan beslut fattas i tillsynsärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

En fastighetsmäklare skall enligt 12 § fastighetsmäklarlagen utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

I lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt anges i 1 § första stycket att hyresgäster har rätt att genom en förening förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Vidare anges i 3 § att om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

I 6 § första stycket samma lag anges att fast egendom som utgör en hyreshus- eller småhusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, inte får överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den förening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshus- eller småhusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud.

2012-02-22:8

Anmälan
Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att han i sitt förmedlingsuppdrag har medverkat till att undanröja bostadsrättsföreningens hembudsmöjlighet.

Bandupptagningen
Det ankommer på en fastighetsmäklare att vid förfrågningar alltid upplysa om god fastighetsmäklarsed, fastighetsmäklarlagen och annan aktuell lagstiftning. Därtill åligger det mäklaren att även ta tydligt avstånd från förfaranden som inte är förenliga med de krav som ställs på mäklaren när denne utför sina uppdrag. Mäklaren ska givetvis tillse att kontrakt och övriga handlingar som upprättas överensstämmer med verkliga förhållanden.

En mäklare som föreslår eller nämner att ett köpekontrakt kan manipuleras bryter mot god fastighetsmäklarsed på ett mycket allvarligt sätt.

Enligt vad som framkommit har mäklare X under ett telefonsamtal pratat om möjligheten att antedatera ett köpekontrakt i syfte att kringgå den lagstadgade hembudsskyldigheten. Han har inte lämnat någon godtagbar förklaring till sitt uttalande eller i vilket sammanhang det lämnats. Inte heller har det framkommit att några tillrättalägganden från hans sida förekommit i samband med telefonsamtalet.

En fastighetsmäklare har att tydligt ta avstånd från att medverka till manipulation av handlingar. Vidare ankommer det på mäklaren att, vid en eventuell förfrågan om möjligheter att kringgå en lagstadgad skyldighet, klargöra att det är oacceptabelt för en mäklare att befatta sig med något sådant. Genom att i det aktuella telefonsamtalet peka på möjligheten att antedatera ett köpekontrakt har mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

Två ledamöter anmäler skiljaktig mening.

Mäklare Xs uttalande på bandupptagningen framstår som graverande och klart i strid med vad som kan förväntas av en fastighetsmäklare. Eftersom Fastighetsmäklarnämnden inte kunnat ta del av den fullständiga bandupptagningen kan det emellertid inte anses otvetydigt fastslaget att uttalandet, sett i sitt sammanhang, inte har en annan innebörd. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-02-22:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant på en lägenhet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla anfört att densamme använt sig av ett så kallat lockpris.

Anmälan
Anmälaren har anfört bland annat följande. Han har bjudit på en lägenhet där utgångspriset varit 1 450 000 kr. Han lade ett bud på 2 170 000 kr och vann därmed budgivningen. Mäklare X meddelade honom att säljaren inte ville godta budet. Lägenheten annonserades ut på nytt. Det sista budet som angavs före det att uppgifterna togs bort på Hemnet var 2 350 000 kr. Någon försäljning blev det dock inte heller till detta pris. Lägenheten har annonserats ut tre gånger och utgångspriset har vid samtliga tre tillfällen varit 1 450 000 kr. Enligt besked från mäklare X har lägenheten sålts för 2 650 000 kr vilket är 82,7 procent över utgångspriset.

Mäklaren
Mäklare X har genom sitt ombud anfört bland annat följande. Lägenheten var en etta på 27 kvm i standardskick med balkong och den annonserades ut tre gånger. Vid första tillfället var det emellertid inte han, utan en annan mäklare vid hans mäklarföretag, som ansvarade för förmedlingen av den aktuella lägenheten. Därefter har han haft lägenheten ute på annons två gånger. Båda gångerna till utgångspriset 1 495 000 kr.

Den första gången han ansvarade för förmedlingen erhölls ett bud på 2 170 000 kr, dvs. långt över utgångspriset. Näste budgivare lade ett bud på 2 300 000 kr och en tredje lade bud på 2 350 000 kr. Den sistnämnde hoppade dock av budgivningen. Budgivare två ville då inte stå fast vid sitt bud utan sänkte sitt bud till 2 170 000 kr. Säljaren blev konfunderad och insåg att han kunde få mycket mer för lägenheten än 1 495 000 kr, kanske även mer än 2 170 000 kr, och säljaren ville fundera på saken. Han meddelade i egenskap av mäklare de båda budgivarna via sms att säljaren inte antog deras bud.

Efter ett par veckor önskade säljaren ta upp försäljningen på nytt. Ingen av de tidigare kunderna fanns kvar och säljaren insåg att han skulle sålt tidigare när det fanns köpare. En spekulant från G1 och en från G2 anmälde emellertid intresse för att köpa lägenheten. Spekulanten från G2 hade en svägerska boende i föreningen. Denne spekulant kände med anledning härav till att lägenheten tidigare varit ute för försäljning och undrade vad som hänt. Han berättade då om avhoppen och att säljaren blivit besviken på att han inte fick lägenheten såld till det tidigare budet om 2 350 000 kr. Spekulanten från G2 lade då ett bud på 2 350 000 och efter budgivning, som slutade på 2 650 000 kr, blev spekulanten från G2 köpare. Utgångspriset var varken första eller andra gången något lockpris. Det var det realistiska priset på lägenheten.

Övrigt
Fastighetsmäklarnämnden noterar att anmälaren uppger att utgångspriset varit 1 450 000 kr och mäklare X att detta pris istället varit 1 495 000 kr.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall en fastighetsmäklare i allt iaktta god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat innebär att fastighetsmäklaren har att följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande.

Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) skall marknadsföring stämma överens med god fastighetsmäklarsed. I god marknadsföringssed ligger bland annat ett allmänt krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115, sid 144).

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har fastighetsmäklaren en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Mäklarens ansvar för att marknadsföringen inte blir vilseledande omfattar även den prisuppgift som mäklaren anger avseende ett objekt. (Jfr. FMN:s beslut den 31 mars 2011 i ärende med dnr 4-553-10 och Förvaltningsrättens i Stockholm dom den 15 februari 2012 med mål nr 9567-11).

I detta fall har mäklare X marknadsfört en bostadsrättslägenhet till ett utgångspris som han uppgett vara 1 495 000 kr. Två budgivare har därefter förklarat sig beredda att betala 2 170 000 kr för lägenheten. Säljaren har emellertid tackat nej till detta bud. Därefter har mäklare X på nytt marknadsfört lägenheten utan att ha reviderat sin bedömning av marknadsvärdet. Mäklare X har således marknadsfört lägenheten till det tidigare angivna utgångspriset om 1495 000 kr, trots de indikationer om ett betydligt högre marknadsvärde som han fått från marknaden vid den tidigare annonseringen. Härmed har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2012-02-22:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om fastighetsmäklarens omsorgsplikt och upplysningsplikt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar fastighetsmäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har spekulanter på en bostadsrätt riktat kritik mot fastighetsmäklare X. Anmälarna har bland annat anfört att mäklare X medvetet undanhållit information om en omfattande och kostsam stamrenovering på fastigheten.

Anmälan
Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

De blev intresserade av en bostadsrätt i centrala M och läste inför visningen på om bostaden i till annonsen bifogade informationshandlingar. I ett dokument benämnt ”Föreningen” upptäckte de motstridiga uppgifter om avloppsstambyten. Dessa skulle vara utförda 2003 samtidigt som en avgiftshöjning planerades bland annat på grund av en planerad relining av avloppsstammarna.

På visningen den 30 juni 2011 frågade de därför mäklare X om avloppsstammarna och hon svarade att det stämde att det hade blivit fel i informationen om föreningen. Två olika informationer hade klippts ihop, men alla de stora renoveringarna inklusive avloppsstambyte var gjorda.

De deltog i budgivningen, men stannade 105 000 kr över utropspris. Två veckor senare blev de på nytt kontaktade av mäklare X som informerade dem om att de som vann budgivningen hoppat av och att säljarna nu kunde tänka sig att acceptera deras bud. På frågan varför de andra hoppat av svarade mäklare x att de hade haft en lång lista med frågor om bland annat elkostnader och verkade allmänt osäkra.

Då de fortfarande var intresserade av lägenheten, kontaktade de budgivningsvinnarna som berättade att de av bostadsrättsföreningen fått reda på att avloppsstambytet inte var gjort, att beslut om detta skulle fattas under hösten och att finansieringen för detta inte heller var klart.

Efter att ha fått denna information bekräftad av bostadsrättsföreningens ordförande, beslutade de sig för att konfrontera mäklare X med uppgifterna. Hon vidhöll inledningsvis sin första förklaring till varför budgivningsvinnarna hoppat av. När de berättade att de tagit kontakt med budgivningsvinnarna, tillstod hon att stambytet kanske kunde ha varit ett av skälen till att de avstått, men som hon förstått det inte hela anledningen – hon hade själv inte pratat med dem. På frågan när hon tänkt informera dem om stambytesplanerna och varför hon inte nämnt det när hon kontaktade dem på nytt, svarade hon att hon bara ville höra sig för om de fortfarande var intresserade varför den informationen inte var nödvändig just då. Nästa gång lägenheten skulle läggas ut till försäljning skulle rätt information bifogas, men många personer hade köpt lägenheter i huset baserat på denna information.

När lägenheten lades ut på nytt den 2 augusti 2011 kvarstod all felaktig information.

Handlingar
Utdrag ur information om föreningen, enligt anmälarna bifogat den första marknadsföringen.

Följande information har lämnats muntligen av föreningen. Slutlige köpare uppmanas stämma av informationen med föreningen.

Föreningen upplåter 155 lägenheter med 11 trappuppgångar samt 5 lokaler.
Vattenstammar, avloppsstammar och elstammar är bytta 2003. Fönsterna är nya. (…)
-
-
-
Förväntad framtida utveckling:
Årsavgiften höjdes med 3 % fr.o.m. 1 januari 2011. Förmodligen kommer årsavgiften höjas med lika mycket årligen p.g.a. planerad takrenovering och relining av avloppsstammar. För den aktuella lägenheten innebär årets höjning en ökning av månadsavgiften med 77 kr.
-
-

Utdrag ur objektsbeskrivningen under avsnittet Förening, posten Övrigt.

Följande information har lämnats muntligen av föreningen. Slutlige köpare uppmanas stämma av informationen med föreningen.

Föreningen upplåter 155 lägenheter med 11 trappuppgångar samt 5 lokaler. Vattenstammar, avloppsstammar och elstammar är bytta 2003. Fönsterna är nya. Fastigheten underhålls löpande och föreningen har en anställd vaktmästare som sköter fastighetsskötseln.
I föreningen finns hobbyrum, gym, bastu, träningsrum, gästrum och samlingslokal. Föreningen genomförde en avgiftshöjning år 2011 med 3 % och planerar 3 % om året löpande.
-

Mäklaren
Mäklare X har i yttrande angett bland annat följande.

I samband med att hon bokade tid för kontraktskrivning med de vinnande budgivarna kom informationen upp om att avloppsstammarna till skillnad från tappvattenstammarna inte var renoverade. Detta behandlades tillsammans med ett antal övriga frågor om badrumsrenovering, elkostnader, lånelöfte och tillträde. I det skedet uppfattade hon inte att de ville diskutera priset ytterligare eller avstå från affären. Någon planerad avgiftshöjning utöver den som angetts i informationsmaterialet har aldrig varit aktuell.

Kvällen före avtalsskrivning tog hennes kollega emot ett samtal om att de vinnande budgivarna valde att inte gå vidare, vilket mäklare X fick veta morgonen efter. Ytterligare en dag senare plockade hon bort bostadsrätten från marknaden och en vecka senare kontaktade hon anmälarna för att kontrollera om de fortfarande var intresserade. Anmälarna var då på semester utomlands och meddelade att de inte var intresserade, varför informationen om stambyte/relining inte var aktuell. Hon informerade om att bostadsrätten skulle läggas ut för marknadsföring på nytt till ett högre utropspris och att hennes kollega då hade tagit över förmedlingsuppdraget.

När bostadsrätten marknadsfördes på nytt den 2 augusti 2011 var föreningsinformationen korrigerad och uppgiften om stambyte/relining framgick tydligt. Hon bestrider påståendet att samma information användes.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen 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. Bestämmelsen om mäklarens upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till den lagen anges att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Det innebär att fastighetsmäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han fått från den ena kontrahenten eller från annat håll (jämför prop. 1983/84:16 s. 37). Det är av stor vikt att mäklaren ser till att såväl köpare som säljare får tillgång till all information av vikt inför en överlåtelse.

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av 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.

Av 2 § fastighetsmäklarlagen framgår att vad som föreskrivs om fastigheter också skall tillämpas på bostadsrätter.

I förevarande ärende har anmälarna hävdat att mäklare X vid visningen den 30 juni 2011, då anmälarna påtalat de motstridiga uppgifterna i informationsmaterialet, uttryckligen uppgett att vatten- och avloppsstammarna var åtgärdade 2003, vilket inte har bestritts. Denna information, vilken visade sig vara fel, gavs också i objektsbeskrivningen och anteckning om detta har gjorts i underlaget till den senare. Mäklaren har inte kommenterat att den felaktiga uppgiften stått i objektsbeskrivningen, utan har uppgett att informationen från föreningen om att avloppsstammarna inte var renoverade kom upp först i samband med att de vinnande budgivarna bokade tid för avtalsskrivning.

En uppgift i objektsbeskrivningen skall vara korrekt även om uppgiften inte är obligatorisk. De uppgifter mäklaren för in i objektsbeskrivningen hämtas huvudsakligen från säljaren. Det är säljaren som har att svara för att uppgifterna är riktiga, om inte mäklaren har anledning att misstänka att de är felaktiga. Det är först då mäklaren har en viss kontrollplikt (2005-09-28:5). I den av mäklaren publicerade informationen framgår motstridiga uppgifter som bort få henne att närmare undersöka omständigheterna kring stambytet. Mäklare X har inte lämnat någon förklaring till hur den felaktiga informationen kom att hamna i objektsbeskrivningen.

Det hade följt av god fastighetsmäklarsed såväl som mäklarens omsorgs- och upplysningsplikt att i anledning av uppgifterna om föreningen ta reda på de verkliga förhållandena och

korrigera dokumenten därefter, vilket mäklare X underlåtit att göra. För detta skall hon varnas.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2012-02-22:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklares omsorgsplikt, upplysningsplikt och handlingsplikt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en bostadsrätt riktat kritik mot mäklare X. Anmälarna har bland annat uppgivit att mäklare X lämnat felaktiga uppgifter om en bostadsrätt och gång efter annan upprättat felaktiga handlingar i samband med förmedlingen.

Anmälan
Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

I marknadsföringen av utrymmet som fram till försäljningen fungerat som cykel/barnvagnsrum, angavs att det rörde sig om en bostadsrätt om ett rum och kök. Enligt marknadsföringen fanns el, vatten och avlopp. Det framgick vid påseende att något kök inte fanns, men intresset var stort och efter att ha vunnit budgivningen skrev de den 19 april 2011 köpeavtal, depositionsavtal och avstående från boendekostnadskalkyl avseende lägenheten med nr 1001.

Det uppdagades att det var felaktigt att upprätta ett köpeavtal avseende upplåtelse av en bostadsrätt för första gången, varför man den 20 april upprättade ett upplåtelseavtal och ett nytt depositionsavtal.

Dagarna innan handpenningen skulle betalas, uppstod frågor om bland annat bygglov och el, varför anmälarna var i kontakt med mäklaren angående dessa frågor samt framförde önskemål om att skjuta upp tillträdesdagen.

Bostadsrätten hade elledningar och några lampor, men dessa kom från trapphuset, varför bostadsrätten inte hade någon egen elförsörjning. Mäklare X kommenterade inte elfrågan vidare, men avseende bygglov svarade han att föreningen sagt att bygglov inte behövde sökas eftersom rummet tidigare varit en lägenhet. Omständigheten att bygglov visade sig krävas innebar att de fick anlita en arkitekt för att upprätta korrekta bygglovsritningar.

Tillträdesdagen sköts upp från den 11 till den 18 maj.

Den 11 maj visade det sig att även de senast upprättade överlåtelsehandlingarna (upplåtelseavtal m.m.) var felaktiga eftersom fel lägenhetsnummer angetts. Den 12 maj skrevs därför återgångsavtal och nytt upplåtelseavtal, depositionsavtal och avräkning avseende handpenning.

Under hela den tid som föregått tillträdet hade dörren till bostadsrätten stått öppen och de frågade därför fastighetsmäklaren några dagar före tillträdet hur det skulle bli med nycklar. Den 17 maj hänvisade mäklare X till en person i styrelsen som visade sig vara bortrest, varför

han inte kan anses ha medverkat till att de som köpare fått tillträde till lägenheten i samband med slutbetalningen. När man i samband med ett förvärv betalar en stor summa pengar, är det en viktig symbolhandling att kunna stänga dörren om sig.

De har aldrig fått någon objektsbeskrivning avseende bostadsrätten.

Vid tidpunkten för anmälan befann sig anmälarna i konflikt med bostadsrättsföreningen om vem som skulle svara för kostnaderna för bygglov och eldragning.

Handlingar
I inlämnat marknadsföringsmaterial avseende bostadsrätten anges att det är fråga om en bostadsrätt om 33 kvm fördelat på 1 rum och kök med angiven månadsavgift och utgångspris. Utöver detta anges:

> Med ett ypperligt läge invid K erbjuder Brf X ett utrymme om 33 kvm att inreda till bostad! Här har du möjlighet att själv utforma planlösning och materialval. El, vatten och avlopp finns. Vackra bågformade fönster med utsikt över kanalen. Välkommen att skapa ditt drömboende.

Till materialet har bifogats planlösning.

I ärendet har också inlämnats en, enligt uppgift från mäklaren, utskrift av internetannonsen för bostadsrätten. Av denna framgår, utöver samma presentation som ovan, bland annat adress, boarea, 1 rum, våningsplan, utropspris, byggnadsår, uppvärmning, föreningsinformation med länk till föreningens hemsida, gjorda renoveringar och områdesbeskrivning.

Mäklaren
Mäklare X har bland annat uppgett följande.

I mitten av april 2011 påbörjade de annonseringen av den blivande bostaden och redan efter ett dygn hade han blivit kontaktad av 30 intressenter. De ordnade en förhandsvisning redan samma vecka, varför han inte hann med att trycka ett visningsprospekt utan i stället delade ut en kortfattad beskrivning med planlösning. Av annonsen framgår att det handlade om ett utrymme att inreda till bostad - av storleken att döma lämpligen till ett rum och kök. Av ritning samt vid visning framgick att det inte fanns något faktiskt kök.

Han fick av sin kontaktperson i föreningen veta att utrymmet föreningen avsåg att sälja, tidigare varit en lägenhet. Han fick både ett nytt och ett gammalt lägenhetsnummer och han fick inga indikationer om att det rörde sig om en upplåtelse och inte en försäljning. När han fick veta detta återkallade han överlåtelseavtalet och skrev ett upplåtelseavtal i stället.

Han frågade ordföranden om bygglov och hon hade i sin tur fått veta av Stadsbyggnadskontoret att det inte var ”nån stor grej” eftersom det varit en lägenhet tidigare. Eftersom han tyckte att det svaret var något luddigt var han noga med att svara att detta inte var någon utfästelse. Han vet att han på visningen berättade att man som vid alla frågor om ombyggnationer skall lämna in en ansökan till föreningen, han kan dock inte garantera att anmälaren hörde detta då det var många där.

När han första gången besökte lägenheten fanns där eluttag och fungerande belysning, vilket fick honom att tro att där fanns el. Han fick även höra att utrymmet tidigare varit en lägenhet. När han väl fått uppdraget skrev han ett förslag till objektsbeskrivning/annonsunderlag där

han skrev att el, vatten och avlopp fanns. Förslaget skickades till kontaktpersonerna i föreningen för genomläsning och eventuella ändringar. Ingen av dem påpekade att det inte fanns el i lägenheten. Det stämmer inte att han inte har talat med anmälaren om elen. Han har gjort detta över telefon och gett samma redogörelse som ovan. Vid samtal med styrelsemedlem har han fått höra att föreningen bekostat dragning av ny el till den blivande lägenheten.

Avseende tillgång till utrymmet, så har han själv inte haft någon nyckel eftersom det varit ett gemensamt utrymme för föreningens medlemmar. När tillträdet närmade sig, frågade anmälaren hur det skulle bli med nycklar till den blivande lägenheten. Han kontaktade då ordföranden som var bortrest och hänvisade till fastighetsansvarig. Denna kunde inte ge svar eftersom hon inte hunnit prata med styrelsen. När han pratade med sin kontaktperson i styrelsen fick han veta att de beklagade att de inte tänkt på att göra nycklar till anmälaren, men erbjöd sig att låna ut sina egna till dess att de nya nycklarna var tillverkade. När han pratade med anmälaren igen före tillträdet var frågan enligt henne löst.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen 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. Bestämmelsen om mäklarens upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till den lagen anges att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Det innebär att fastighetsmäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han fått från den ena kontrahenten eller från annat håll (jämför prop. 1983/84:16 s. 37). Det är av stor vikt att mäklaren ser till att såväl köpare som säljare får tillgång till all information av vikt inför ett köp.

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter om bland annat förfoganderätt, inteckningar, benämning, ålder, storlek och byggnadssätt.

Enligt 19 § samma lag skall mäklaren 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 parterna med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Avtal
Ett överlåtelseavtal upprättas då innehavaren av en bostadsrätt säljer sin bostadsrätt till någon annan. Innehavaren kan vara en fysisk eller en juridisk person, det avgörande är att personen har ägt lägenheten med bostadsrätt vid försäljningen. När en bostadsrätt upplåts för första gången blir det fråga om att upprätta ett upplåtelseavtal. Detta kan ske när en hyresrätt ombildas till bostadsrätt eller ett utrymme görs om till lägenhet. Köparen tecknar då inte avtal

med en tidigare innehavare, utan med en bostadsrättsförening (jfr 4 kap och 6 kap bostadsrättslagen (1991:614)).

I förevarande fall har mäklare X uppgett att han fått information om att utrymmet varit en lägenhet tidigare och inte fått några indikationer om att försäljningen rörde en upplåtelse, men när han förstod att det inte var en försäljning utan en upplåtelse, återkallade han överlåtelseavtalet och upprättade ett upplåtelseavtal.

Utrymmet som förmedlades var föreningens cykelrum/soprum (cykelrum enligt anmälaren men soprum enligt en styrelsemedlem i bostadsrättsföreningen). Uppdragsgivare var bostadsrättsföreningen. Det hade varit på sin plats att mäklare X med sina kunskaper som fastighetsmäklare och med tanke på skillnaden mellan en upplåtelse och en överlåtelse av bostadsrätt, hade upprättat korrekta handlingar redan från början. Han torde ha haft skäl att fundera över vad det var som skulle förmedlas – exempelvis då han fick två lägenhetsnummer av föreningen och uppgift om tidigare användningsområden – varpå han i enlighet med sin omsorgsplikt också skulle ha närmare undersökt de aktuella omständigheterna.

Det är ett grundläggande krav att de handlingar som en fastighetsmäklare upprättar för genomförandet av ett köp är korrekta och mäklaren har en självständig skyldighet att se till att utformningen av handlingarna och uppgifterna i dessa stämmer överens med förhållandena i det enskilda fallet. Genom att upprätta felaktiga avtal mellan parterna dels avseende formen för köpet dels avseende avsedd lägenhet, får mäklare X anses ha brustit i sin omsorgsplikt såväl som sin skyldighet att upprätta korrekta handlingar. För detta skall han varnas.

Objektsbeskrivning
En fastighetsmäklare skall enligt 18 § fastighetsmäklarlagen före överlåtelsen ge köparen en skriftlig beskrivning av objektet.

Anmälarna har anfört att mäklare X inte har tillhandahållit någon objektsbeskrivning. Mäklaren har yttrat att han eftersom tiden var knapp mellan annons och första visning, bara delade ut en kortfattad beskrivning med planlösning vid visningen och en mer omfattande beskrivning i internetannonsen. Han har i övrigt inte kommenterat anmälarnas kritik om avsaknad av objektsbeskrivning.

Fastighetsmäklarnämnden har uttalat att en objektsbeskrivning avseende en bostadsrätt bland annat bör innehålla uppgift om ägare, eventuell pantsättning, förmögenhetsvärde, aktuell avgift, boarea, bostadsrättsföreningens namn och lägenhetsnummer.

Av internetannonsen framgår boarea och bostadsrättsföreningens namn med mera, men materialet har ingen uppgift om avgift, förmögenhetsvärde eller lägenhetsnummer. Av den kortfattade beskrivningen framgår bland annat månadsavgift, men också att det rör sig om ett rum och kök, men ingen ytterligare information om föreningen, pantsättning, ägare, förmögenhetsvärde eller lägenhetsnummer. Inget av dessa dokument ger all den information en köpare har rätt att förvänta sig av en objektsbeskrivning och kan således inte heller anses utgöra en sådan.

I förevarande fall har mäklare X angett att han inför den första annonseringen och visningen av lägenheten inte haft möjlighet att trycka ett visningsprospekt. Han har emellertid inte gett förklaring till varför han inte senare gett den slutlige köparen en objektsbeskrivning, vilket

han enligt 18 § fastighetsmäklarlagen är skyldig att göra. Förseelsen är inte ringa och motiverar en varning.

Marknadsföring
Mäklare X har i marknadsföringen av objektet angett att förmedlingen rört en bostadsrätt om ett rum alternativt ett rum och kök. Han har angett att el, vatten och avlopp funnits och till det ena marknadsföringsmaterialet bifogat en planritning av vilken det framgår att en vägg delar av rummet, vilket underbygger uppgiften om att det rör sig om ett rum och kök.

I god fastighetsmäklarsed ligger att mäklaren skall följa även annan lagstiftning, däribland marknadsföringslagen. Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) skall marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. I god marknadsföringssed ligger bland annat ett allmänt krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115, sid. 144).

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt är fastighetsmäklaren skyldig att ange korrekta uppgifter om objekten. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att marknadsföringen inte är vilseledande, vilket bland annat innebär att mäklaren skall vinnlägga sig om att använt bildmaterial och beskrivningar rätt återger objektet.

Mäklare X har anfört att det av ritningen och vid visning/undersökning framgår att det inte finns något faktiskt kök i den blivande bostaden. Fastighetsmäklarnämnden delar inte mäklarens uppfattning att detta framgick av ritningen tillsammans med texten. Spekulanternas undersökning av utrymmet fråntar inte fastighetsmäklaren skyldigheten att återge objektet korrekt i marknadsföringen. Förfarandet är varningsgrundande.

Bygglov och el
En fastighetsmäklare utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka fastigheten närmare. Det är säljaren som lämnar uppgifter om fastighetens storlek och skick. Mäklaren är dock skyldig att upplysa om sådana fel som han känner till eller har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljning av liknande hus eller sin allmänna sakkunskap.

Eftersom mäklare X uppfattat uppgiften om bygglov som han fått av föreningen som ”luddigt”, var han noga med att upplysa om att bygglovet inte var någon utfästelse. Han har också uppgett att han vid visningen berättat för besökare att man skall lämna in en ansökan till föreningen, men vet inte om anmälarna hörde det.

Huruvida det finns bygglov för att iordningställa en lägenhet som bostad får antas vara en uppgift av väsentlig betydelse för en köpare. Med tanke på detta torde det följa av såväl fastighetsmäklarens omsorgsplikt som hans handlingsplikt att tillse att oklarheter kring bygglov var utredda före kontraktskrivningen.

Då mäklare X besökte lägenheten första gången fanns där belysning och efter att ha skrivit förslag på marknadsföringsmaterial med uppgift om att el finns, skickade han denna till bostadsrättsföreningen som inte bestred det. Det är inte visat att mäklare X bort göra mer i det skedet. När frågan emellertid uppkom före tillträdet, hade det varit lämpligt att utreda den vidare och verka för att en eventuell överenskommelse om hanteringen av elen dokumenterades skriftligt. En skriftlig dokumentation av överenskommelser förebygger framtida tvister. Förseelsen är varningsgrundande.

Nycklar
Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Att en köpare vid tillträdet får alla de till bostaden hörande nycklarna, får anses vara en omständighet som skall vara löst. I förevarande fall har mäklaren angett att anmälaren före tillträdet angett att allt var ordnat angående nycklarna. Mot mäklare Xs bestridande kan det inte anses visat att han har brustit avseende nycklarna i samband med tillträdet.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte nu anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Påföljd
Mäklare X tilldelas varning för att han brustit i sin omsorgsplikt och i sin skyldighet att upprätta korrekta handlingar, att han inte har upprättat någon objektsbeskrivning, att han inte återgett objektet rätt i marknadsföringen, samt att han underlåtit att tillse att oklarheter avseende bygglov och el blev utredda och eventuella överenskommelser skriftligt dokumenterade.

Fastighetsmäklarnämnden kommer dessutom att i särskilt ärende granska mäklare Xs hantering av bostadsrättsöverlåtelser enär vad som framkommit i detta ärende lämnar en del övrigt att önska.

2012-02-22:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklares skyldighet att kontrollera uppgift om årsavgift

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden beslutade den 8 november 2011 att initiera ett tillsynsärende avseende mäklare X i anledning av att nämnden tagit del av ett beslut av Allmänna reklamationsnämnden den 5 oktober 2011.

Av Allmänna reklamationsnämndens beslut framgår bland annat följande.

Köparen förvärvade den 14 januari 2011 en bostadsrätt i H. I objektsbeskrivningen angavs att årsavgiften höjdes med 2,5 procent den 1 januari 2010 och att inga ytterligare förändringar av årsavgiften var planerade. Uppgiften var emellertid felaktig. Redan i november 2010 hade bostadsrättsföreningens styrelse aviserat ytterligare en höjning med 2,5 procent från den 1 januari 2011. Köparens första kontakt med mäklaren var i december 2010. Först i slutet av februari 2011 fick köparen information om avgiftshöjningen.

Mäklare X har i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden anfört bland annat följande.

Han fick i uppdrag att förmedla bostadsrätten den 19 november 2010. mäklarföretaget A i H hade under året sålt andra bostadsrätter i samma bostadsrättsförening och en kollega till honom hade i oktober 2010 haft kontakt med vicevärden i föreningen och med denne stämt av att det inte hade planerats in några avgiftshöjningar. I objektsbeskrivningen skrevs ”Årsavgiften höjdes med 2,5 % den 1 januari 2010 för att kunna täcka de beräknade kostnaderna för året. Inga ytterligare förändringar av årsavgiften är inplanerade.” Enligt en så kallad mäklarbild (utdrag ur lägenhetsregistret) den 17 november 2010 var avgiften 3 604 kr per månad, vilket också annonserades i objektsbeskrivningen. Vid denna tidpunkt visste han inte att föreningen alltid har budgetmöten i slutet av året, vanligtvis i mitten eller slutet av november, och att det på mötet som hölls år 2010 bestämdes att avgiften skulle höjas med ytterligare 2,5 procent från och med den 1 januari 2011. Föreningens medlemmar meddelades om höjningen genom en lapp i brevlådan men eftersom den berörda lägenheten inte var bebodd vid tillfället gick meddelandet honom förbi. Köparen har inte fått någon annan information om avgiften än vad som framgår av objektsbeskrivningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall mäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och

köparens intresse. Enligt 16 § samma lag skall mäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om objektet och om andra förhållanden som har samband med överlåtelsen.

Det är utrett att årsavgiften vid förvärvet var högre än vad som angivits i objektsbeskrivningen. Det är också utrett att det var från en så kallad mäklarbild och från en kollega som mäklare X fått uppgifterna om gällande årsavgift och att någon ändring av årsavgiften inte hade beslutats.

För köparen av en bostadsrätt är årsavgiften en mycket viktig faktor. Om en fastighetsmäklare i objektsbeskrivningen skriver ut att ”Inga ytterligare förändringar av årsavgiften är inplanerade.” ger det ett intryck av att förhållandet har kontrollerats av mäklaren. Så var inte fallet och det förtjänar kritik. Under alla omständigheter har det enligt Fastighetsmäklarnämnden ålegat mäklare X att i nära anslutning till kontraktskrivningen ta kontakt med bostadsrättsföreningens styrelse eller förvaltning för att kunna lämna aktuell uppgift om gällande årsavgift och om eventuella beslutade ändringar av avgiften.

Genom sitt agerande har mäklare X åsidosatt såväl sin omsorgsplikt som sin upplysningsplikt mot köparen. För detta skall han varnas.

2012-03-28:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I anledning av att Fastighetsmäklarnämnden tagit del av Allmänna reklamationsnämndens beslut den 26 januari 2011 beslutade nämnden den 8 februari 2011 att initiera ett tillsynsärende avseende mäklare X. I ärendet som behandlades i Allmänna reklamationsnämnden har köparen av en fastighet riktat kritik mot mäklare X och gjort gällande att hon inte fullgjort sitt åtagande avseende en överenskommelse som gjorts i samband med tillträdet och som gick ut på att mäklarföretaget skulle stå för samtliga kostnader för att låta berörd myndighet fastställa fastighetsgränsen för den i ärendet aktuella fastigheten.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att redogöra för bakgrunden till den träffade överenskommelsen, anledningen till att någon lantmäteriförrättning aldrig beställts samt varför hon haft uppfattningen att parterna varit överens om att en fullgod utredning av fastighetens tomtgränser gjorts.

Mäklare X har därvid i yttrande anfört huvudsakligen följande.

Av bilagda uppdragsavtal framgår att det är hennes arbetsgivare och chef som hade erhållit uppdraget att förmedla fastigheten. Hennes medverkan i det aktuella förmedlingsuppdraget var mycket begränsad. Hon har endast medverkat i samband med att parterna träffades på den tidigarelagda tillträdesdagen den 9 november 2009 då hennes chef var förhindrad att svara.

I samband med att tillträdet skulle genomföras framförde köparna att de inte hade för avsikt att vare sig tillträda eller erlägga köpeskillingen innan de hade fått närmare information om fastighetens gränser. Hennes chef skrev då ut en överenskommelse som hon fick instruktioner om att underteckna och ta med till det avtalade tillträdesmötet så att köparna kunde underteckna den.

Vad gäller de frågor som Fastighetsmäklarnämnden förelagt henne att svara på hänvisar hon till ett yttrande från hennes chef som hon bifogat.

I mäklare X chefs yttrande anförs följande.

Det är han som var ansvarig fastighetsmäklare för förmedlingsuppdraget avseende den i ärendet aktuella fastigheten.

Han har visat fastigheten för spekulanter och medverkat vid kontraktsskrivningen. Av köpekontraktet framgår bland annat att ”köparen har skriftligt separat erhållit, tagit del av och är införstådd med kopia tomtkarta”. I samband med kontraktsskrivningen framförde köparna

inga frågor om fastighetens gränser.

Han var förhindrad att närvara när överlåtelsen skulle slutföras den 9 november 2009 varför mäklare X fick i uppdrag att medverka i hans ställe. Köparna framförde vid tiden för tillträdet att de inte skulle betala köpeskillingen före det att de fått närmare information om fastighetens gränser. För att det inte skulle uppstå några komplikationer i samband med tillträdet upprättades en överenskommelse som mäklare X fick i uppdrag att underteckna och ta med sig till mötet med säljaren och köparna.

Efter tillträdet fick mäklare X i uppdrag att dels kontakta Lantmäteriet för att få fram en mer detaljerad karta över fastigheten med angivelse av gränsmarkeringar, dels presentera och förklara det hela för köparna.

Att köparna därefter valde att kommunicera via e-post direkt med mäklare X när det gällde gränserna uppfattade han som naturligt då hon dels undertecknat överenskommelsen, dels varit i kontakt med Lantmäteriet och presenterat Lantmäteriets uppgifter för köparna. Han gav mäklare X instruktioner om vilka e-postsvar hon skulle lämna till köparna.

När sedan köparna anmälde ärendet till Allmänna reklamationsnämnden gav han mäklare X instruktioner om hur hon skulle svara. Att köparna angett mäklare X som motpart i Allmänna reklamationsnämnden uppfattade han även det som naturligt med hänvisning till det han angett i föregående stycke. Då företaget, enligt överenskommelsen, skulle svara för eventuella kostnader fann han ingen anledning att meddela Allmänna reklamationsnämnden att han borde vara motpart. Han gav mäklare X instruktioner om hur hon skulle yttra sig i sitt svar till Allmänna reklamationsnämnden.

Anledningen till att han inte beställde någon lantmäteriförrättning framgår av mäklare X svar till Allmänna reklamationsnämnden den 24 september 2010. Han ansåg att de redan uppfyllt sitt åtagande enligt överenskommelsen genom att presentera lantmäteriets uppgifter om gränsmarkeringen för köparna.

Han meddelade Allmänna reklamationsnämnden skriftligen den 3 februari 2011 att de kommer att följa Allmänna reklamationsnämndens beslut i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid prövningen av mäklare X agerande är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig eftersom uppdragsavtalet ingåtts före den 1 juli 2011.

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

Av 14 § andra stycket samma lag framgår att mäklaren inte får ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Inledningsvis konstaterar Fastighetsmäklarnämnden att det av utredningen i ärendet framgår att mäklare X inte haft uppdraget att förmedla den i ärendet aktuella fastigheten utan att det varit hennes chef som varit den ansvarige fastighetsmäklaren. Vidare är det utrett att mäklare

2012-03-28:1

X undertecknat ett avtal med köparna i vilket mäklarföretaget åtagit sig att stå för kostnaderna för att låta fastställa tomtgränserna för fastigheten. Av såväl mäklare X som hennes chefs yttrande framgår även att det är den sistnämnde som under hela processen givit mäklare X instruktioner om hur hon skulle agera.

Fastighetsmäklarnämnden finner det påkallat att i detta sammanhang framhålla att en fastighetsmäklare bör undvika att personligen engagera sig i affärer med säljaren eller dennes motparter, då det kan ses som ett uttryck för en lojalitetsbindning som gör att mäklarens ställning som opartisk mellanman kan ifrågasättas. Att som i detta fall i egenskap av företrädare för mäklarföretaget iklä företaget betalningsskyldighet för en förrättning som ankommer på part att begära och stå för, i en förmedling som en annan mäklare på mäklarföretaget varit ansvarig fastighetsmäklare för, kan ses som ett uttryck för en sådan lojalitetsbindning med uppdragsgivaren att mäklarens ställning som opartisk mellanman kan ifrågasättas. Med detta påpekande avskriver nämnden ärendet från vidare handläggning.

2012-03-28:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om bristfälliga åtgärder för att uppnå kundkännedom

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktar en köpare av en bostadsrätt kritik mot mäklare X. Kritiken går huvudsakligen ut på att mäklare X inte kontrollerat att säljaren var införstådd med en försäljning av hennes lägenhet, att han utbetalat handpenningen till fullmaktshavaren innan köpet var genomfört och att han inte återbetalat handpenningen med ränta till anmälaren.

Anmälan
Den 18 april 2011 tecknades överlåtelseavtal avseende den i ärendet aktuella bostadsrätten i närvaro av mäklare X, säljarens son som enligt fullmakt hade sin mors tillåtelse att sälja hennes bostad, henne själv och hennes särbo. Handpenningen erlades vid detta tillfälle.

Den 31 maj 2011 träffades hon, mäklare X och sonen för att genomföra köpet på hennes bank. Sonen ville att resterande köpeskilling skulle sättas in på annat konto än som angetts i överlåtelseavtalet. Bankpersonalen förundrade sig över att pengarna skulle föras över till annat konto än som angetts i överlåtelseavtalet och inte moderns samt att moderns fullmakt inte var bevittnad. Under samtal med sonens flickvän framkom att modern var dement och att hon inte mindes att hon bott i lägenheten.

Det stod helt klart att hennes bank under dessa omständigheter inte kunde utbetala resten av köpeskillingen. Vidare skulle uppenbart en god man ha förordnats ansåg bankdirektören m.fl., vilket mäklare X borde ha insett.

Under tiden på banken fick hon reda på att mäklare X utbetalat hennes handpenning till sonen trots att köpet inte var genomfört.

Den 3 juni 2010 ringde hon mäklare X och meddelade att hon omgående emotsåg handpenningen tillbaka. Svaret blev att han skulle tala med sonen först. Hon lägger mäklare X till last att han inte kontrollerat moderns vilja och hennes mentala insikt att vara införstådd med en försäljning av hennes lägenhet, att han utbetalat handpenning mot alla regler till sonen innan köpet var genomfört och hans oförmåga att återbetala hennes handpenning med ränta.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att yttra sig över klagomålen och även att redogöra för vilka åtgärder han vidtagit för att kontrollera vem som ägde rätt att förfoga över bostadsrätten och vid vilken tidpunkt dessa åtgärder vidtagits. Han har anfört huvudsakligen följande.

De skrev förmedlingsuppdrag på lägenheten den 22 mars 2011. Att det var rätt säljare fick han bekräftat av bostadsrättsföreningen den 24 mars 2011. Att säljaren var i svag form och

därför ville ha hjälp av de anhöriga, främst från sonen, med försäljningshanteringen berättade både bostadsrättsföreningen och sonen från början. Först vid tillträdet på banken nämnde sonen för honom och köparen att säljaren var i mycket svag form.

Eftersom kommunen inte hade tillsatt någon god man åt säljaren var det för honom naturligt att de anhöriga hjälpte henne med försäljningen. Detta var ett önskemål från kommunen och bostadsrättsföreningen hade förståelse för detta.

Mäklare X har även förelagts att uppge vilka åtgärder han vidtagit för att uppnå kundkännedom avseende de i affären inblandade parterna samt att ange vid vilken tidpunkt dessa åtgärder vidtagits. Mäklare X har därvid anfört huvudsakligen följande.

Efter det att säljaren uppdragit åt sin son att företräda henne vid försäljningen hade han kontakt med kanslichefen för bostadsrättsföreningen som driver ett seniorboende. Kanslichefen var mycket väl insatt kring säljarens boende och han gjorde bedömningen att åtgärden var skärpt. Han fick även lägenhetsförteckningen av bostadsrättsföreningen.

För att uppnå kundkännedom avseende sonen och köparen bevittnade han och kopierade han köparens och sonens (via fullmakt) identitetskort den 18 april 2011.

Mäklare X har per telefon till Fastighetsmäklarnämnden uppgett även följande.

Han bedömde inte ett personligt möte med säljarens som nödvändig. Att besöka henne på en sjukhusinrättning bedömde han vara av mindre betydelse. Det viktiga var att uppnå kundkännedom genom att kontrollera med myndigheter och fullmaktshavaren men framför allt med bostadsrättsföreningen. Han kontrollerade säljarens identitet genom att fråga personal på serviceboendet om säljarens identitet eftersom hon var i så dåligt skick att hon var inlagd på ett vårdhem.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Fastighetsmäklarnämnden finner det påkallat att påpeka att vissa omständigheter bör föranleda mäklare att väcka frågan om uppdragsgivarens tillräknelighet. Nämnden konstaterar att fullmakten i nu aktuellt ärende, som undertecknats av en mycket darrhänt människa, tillsammans med den omständigheten att mäklare X vid intaget ägt kännedom om att uppdragsgivaren varit intagen på en sjukinrättning, kan utgöra sådana omständigheter. Med detta påpekande låter nämnden saken bero.

Kundkännedom
Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

(penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt.

Av 2 kap. 6 § tredje stycket 1 penningtvättslagen följer att om omständigheterna i det enskilda fallet inte visar motsatsen, ska hög risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism anses finnas när en affärs- förbindelse etableras eller en enstaka transaktion utförs med någon på distans.

Enligt 4 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna) ska identitetskontroll av fysisk person i närvaro av kunden utföras genom kontroll av svenskt körkort, svenskt pass, identitetskort som utfärdats av svensk myndighet eller svenskt certifierat identitetskort.

I 6 kap. 2 § första stycket penningtvättsföreskrifterna anges följande.

Identitetskontroll av en kund på distans innebär att fastighetsmäklaren ska inhämta ytterligare handlingar och uppgifter eller vidta ytterligare åtgärder för att verifiera handlingar och uppgifter än vad som framgår av 4 kap. 1och 2 §§. Identitetskontrollen ska utföras på grundval av skriftliga underlag och uppgifter som tillhandahålls av kunden eller tillförlitliga externa källor.

Fastighetsmäklaren ska på lämpligt sätt säkerställa kundens identitet medelst en kombination av åtgärder genom att

– jämföra kundens namnteckning mot en vidimerad kopia av kundens identitetshandling,
– inhämta uppgifter om kundens namn, personnummer, organisationsnummer, styrelse, firmatecknare och adress,
– kontrollera uppgifterna mot externa register, annan dokumentation såsom bankintyg, intyg från notarius publicus (eller dess motsvarighet i utlandet) eller motsvarande,
– ha kontakt med kunden genom att skicka en bekräftelse till kundens folkbokföringsadress eller motsvarande.

Vilka kontroller fastighetsmäklaren ska använda i olika situationer ska framgå av fastighetsmäklarens interna rutiner. En av åtgärderna ska dock alltid vara att inhämta en vidimerad kopia av kundens identitetshandling eller om kunden saknar identitetshandling motsvarande tillförlitlig handling.

I Fastighetsmäklarnämndens Allmänna råd FMN 2010:1 om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism anges följande.

Företräds kunden av ett ombud med stöd av en skriftlig fullmakt innebär detta att fullmaktshavarens identitet kontrolleras i enlighet med vad som föreskrivs om identitetskontroll av fysisk person i närvaro av kunden. Vanligtvis träffar fastighetsmäklaren inte fullmaktsgivaren i denna situation varför fullmaktsgivarens identitet kan kontrolleras i enlighet med de

föreskrifter som ges för identitetskontroll vid distanskunder.

Mäklare X har i såväl yttrande som i telefonsamtal med Fastighetsmäklarnämnden anfört att han inte träffat säljaren personligen eftersom han inte bedömde det som nödvändigt och att det viktiga var att uppnå kundkännedom genom att kontrollera säljarens identitet mot myndigheter men framför allt med bostadsrättsföreningen samt att han kontrollerade säljarens identitet genom att fråga personal på serviceboendet.

Eftersom mäklare X inte träffat uppdragsgivaren är transaktionen enligt Fastighetsmäklarnämnden att betrakta som en distanstransaktion varför det ålegat mäklare X att vidta skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom i enlighet med såväl penningtvättslagen som penningtvättsföreskrifterna.

Mäklare X har underlåtit att kontrollera säljarens identitet på sätt som ålegat honom enligt författning. Underlåtenheten renderar en varning.

Vad avser fullmaktshavaren har mäklare X i yttrande anfört att han kontrollerat dennes identitet den 18 april 2011 i samband med kontraktsskrivandet. Uppdragsavtalet undertecknades den 22 mars 2011. Det har ålegat Mäklare X att kontrollera fullmaktshavarens identitet innan affärsförbindelsen ingåtts, det vill säga senast den 22 mars 2011. Så har inte skett. Underlåtenheten, som står i strid med författning, är varningsgrundande.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder inte någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämnden.

2012-03-28:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om utformning av klausuler i köpekontrakt. Tillika fråga om identitetskontroll enligt lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I anledning av att mäklare X vid fyra tillfällen under åren 2007 – 2010 underlåtit att betala årsavgift i rätt tid beslutade Fastighetsmäklarnämnden den 7 juni 2010 att granska mäklare Xs verksamhet.

Mäklare X förelades den 14 juni 2010 att till Fastighetsmäklarnämnden inge en förteckning över sina förmedlingsuppdrag som ingåtts under perioden 1 april 2009 – 31 mars 2010 med uppgift om vilka förmedlingar som slutförts. Först den 2 december 2010, efter skriftlig påminnelse den 24 september 2010, muntlig dito den 15 november 2010 och återigen skriftligen den 30 november 2010, inkom mäklare X med en förteckning.

Den 17 januari 2011 förelades mäklare X att senast den 7 februari 2011 inge kopia av uppdragsavtal, köpekontrakt med samtliga bilagor för tre objekt. Mäklare X efterkom inte heller denna gång Fastighetsmäklarnämndens föreläggande i tid utan han förelades den 17 mars 2011 ånyo att senast den 7 april 2011 inkomma med begärda handlingar. Eftersom begärda handlingar inte inkommit den 7 april 2011 ringde Fastighetsmäklarnämnden upp mäklare X och anmodade denne att ge in begärda handlingar senast den 26 maj 2011. Den 30 maj 2011, efter att ha konstaterat att de begärda handlingarna inte inkommit till nämnden skickade nämnden en skriftlig påminnelse till mäklare X om att han senast en vecka efter att han mottagit föreläggandet skulle inkomma med begärda handlingar. Först den 22 juni 2011 inkom mäklare X med handlingar.

Aktkopiorna som mäklare X tillställt Fastighetsmäklarnämnden avsåg dels en förmedling av ett objekt som en annan mäklare erhållit i uppdrag att förmedla, dels en aktieöverlåtelse, varför Fastighetsmäklarnämnden anmodade mäklare X per telefon den 15 augusti 2011 att senast den 19 augusti 2011 inkomma med såväl yttrande som kopior av akter avseende två andra förmedlingsuppdrag som han tidigare uppgett att han avslutat. Han inkom med vissa handlingar först den 17 november 2011.

Granskningen

Fastighetsmäklarnämnden har vid granskningen av handlingarna i ärendet konstaterat följande

Objekt 1 (fastighet)

Köpekontraktet
I § 16 i köpekontraktet anges bland annat följande.

Villkor för detta köpekontrakt är att säljaren erhåller en lämplig ersättningsbostad. Har säljaren inte fått ett bindande köpeavtal/hyreskontrakt för sådan bostad senast den 2009-11-30 har säljaren rätt att till alla delar frånträda föreliggande köp. Önskar säljaren frånträda köpet på villkor enligt ovan, ska säljaren meddela skriftligen köparen tillhanda tillhanda senast den 2009-11-29, med kopia till fastighetsmäklaren…

Köpekontraktet är undertecknat av parterna den 8 september 2009.

Frågelistan
Av bilaga med rubrik *Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.* framgår bland annat att säljarna intygar att de tagit del av den information som står i dokumentet. Säljarna har undertecknat dokumentet den 12 september 2009. Även frågelistan är undertecknad av säljarna den 12 september 2009.

Identitetskontroll
Handlingar om utförd identitetskontroll av säljarna eller kopior av säljarnas identitetshandlingar saknas.

Objekt 2 (bostadsrätt)

Överlåtelseavtal
I § 13 överlåtelseavtalet avseende bostadsrätten finns en hänvisning till jordabalkens bestämmelser enligt nedan.

Köparen har rätt att efter köpet låta besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig besiktningsman. Om köparen efter att han genomfört en sådan besiktning inte önskar stå fast vid köpet, äger köparen rätt att begära köpets återgång.

Begäran om återgång skall framställas skriftligen till säljaren senast den 2009-12-16.

Om köpet fullföljs är parterna överens om att fel som framkommer vid besiktning samt förhållanden som påtalats i den s k riskanalysen ej kan utgöra s k dolda fel enligt jordabalkens bestämmelser.

Identitetskontroll
Kopia av uppdragsgivarens identitetshandling är daterad den 9 december 2009, samma dag som köpekontraktets undertecknande.

Objekt 3 (fastighet)

Köpekontrakt
Kopian av köpekontraktet är inte undertecknat av parterna i affären.

Uppdragsavtalet
Mäklare X har uppgett att det i det här fallet inte var fråga om ett förmedlingsuppdrag utan endast ett skrivuppdrag.

Identitetskontroll
Handlingar om utförd identitetskontroll saknas.

Mäklaren

Mäklare X har förelagts att yttra sig över det som Fastighetsmäklarnämnden funnit vid granskningen av handlingarna och han har därvid anfört huvudsakligen följande.

Objekt 1

Köpekontraktet
Vid kontraktskrivandet framkom genom säljarens son som var med och företrädde sina föräldrar att dessa inte var i så fysiskt bra skick att de kunde vara med. Det var sonen och dottern som ansåg det lämpligen att någon av dem stod för det mesta av kontakten med honom som mäklare. Vid kontraktskrivningen stod det klart att den ena säljaren ville ha med en klausul med denna utformning. Det framkom i och med hans samtal med dottern och sonen. Detta framlades till köparen som ett villkor som säljarna måste ha med i kontraktet. Dock framlade såväl sonen som dottern till honom att de skulle anstränga sig till fullo för att en ersättningsbostad skulle ordnas för säljarna. Med detta givet kom klausulen till och alla parter inklusive han själv räknade med att denna klausul inte skulle komma till användning.

Frågelistan
Som tidigare nämnts företrädde barnen sina föräldrar och de hade gått igenom frågelistan med föräldrarna och besvarat den tillsammans. Sonen tog med sig köpekontraktet och frågelistan vid kontraktsdagen för att i lugn och ro få påskrifter av säljaren.

Identitetskontroll
Vid intaget av huset hade ingen av säljarna något körkort och han kände sonen och träffade även dottern personligen vid det tillfället. Han hade ingen identitetshandling att kopiera och lade inte mer vikt vid det.

Objekt 2

Köpekontraktet
Denna klausul hänvisar till jordabalken och han har lärt sig att bostadsrättsöverlåtelser i mycket jämställs med fastighetsöverlåtelse. I brist på annan klausul som finns i mäklar-systemet var klausulen det bästa alternativet vid tillfället.

Identitetskontroll
Mäklare X har inte kommenterat det förhållandet att han kontrollerat säljarens identitet först vid tidpunkten för kontraktskrivningen.

Objekt 3

Uppdragsavtalet
På frågan om mäklare X ingått ett skriftligt skrivuppdrag har han svarat att skriftligt skriv-uppdrag saknas.

Köpekontraktet
Mäklare X har anfört att han inte hittat något sparat exemplar av vare sig köpekontraktet eller köpebrevet. Han har ingen förklaring på var de handlingarna är, då han alltid sparar ett exemplar av köpekontrakt och köpebrev i kopia. Det kan vara så att dessa handlingar råkat hamna i en annan akt.

Identitetskontroll
Mäklare X har inte kommenterat det förhållandet att han inte inkommit med kopior av de handlingar som utvisar vilka åtgärder han vidtagit för att kontrollera parternas identiteter.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Enligt 16 § samma lag ska 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 ska 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.

Enligt 7 § fastighetsmäklarlagen är en registrerad mäklare skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt lämna de upplysningar som begärs för tillsynen

Av 8 § första stycket 3 samma lag framgår att Fastighetsmäklarnämnden ska återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag. I andra stycket anges att om det kan anses vara tillräckligt får Fastighetsmäklarnämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning.

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 70) anförs 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 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 tillsynsärendet 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 2 kap. 2 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Av 2 kap. 9 § penningtvättslagen framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt.

Enligt 4 kap. 1 § sista stycket Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna) ska

fastighetsmäklare alltid bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Objekt 1

Köpekontraktet
Mäklare X har upprättat en klausul där säljaren ges rätt att begära köpets återgång för det fall säljaren inte hittar en ersättningsbostad. Begäran om återgång ska emellertid enligt klausulen göras en dag före det att fristen löper ut. Klausulen medför risk för tvist avseende tolkningen av dess innebörd. Förseelsen är varningsgrundande. Vad mäklare X har anfört i nu berört hänseende ändrar inte Fastighetsmäklarnämndens bedömning.

Identitetskontroll
Mäklare X har underlåtit att kontrollera uppdragsgivarnas identitet avseende objekt 1 och i sitt yttrande hänvisat bland annat till att han kände sonen och även träffade dottern personligen. Fastighetsmäklarnämnden får härvid framhålla att det förhållandet att kunden är ”känd” inte enligt penningtvättslagen innebär att en mäklare kan underlåta att genomföra en kontroll av kundens identitet före uppdragsavtalets undertecknande. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare Xs underlåtenhet att kontrollera uppdragsgivarnas identiteter är varningsgrundande.

Objekt 2

Köpekontraktet
I köpekontraktet avseende bostadsrätten finns en klausul anpassad för överlåtelse av fast egendom när fråga varit om överlåtelse av en bostadsrätt. Klausulens utformning kan få synnerligen allvarliga konsekvenser. Förseelsen är varningsgrundande. Vad mäklare X anfört om anledningen till att han upprättat klausulen föranleder ingen annan bedömning.

Identitetskontroll
Mäklare X har av vad som framgår av handlingarna utfört identitetskontroll och kopierat uppdragsgivarnas identitetshandlingar först samma datum som köpekontraktet undertecknades. Det har enligt penningtvättslagen ålegat honom att göra det innan affärsförbindelsen ingicks, det vill säga före det att uppdragsavtalet undertecknats. Förseelsen är varningsgrundande.

Objekt 3

Uppdragsavtalet
Mäklare X har i yttrande uppgett att det här var fråga om ett skrivuppdrag och att skriftligt avtal saknas. Fastighetsmäklarnämnden vill i nu berört hänseende påpeka vikten av att dokumentera överenskommelser.

Köpekontraktet
Mäklare X har underlåtit att säkerställa att dokument hänförliga till förmedlingsverksamheten arkiveras på ett tillfredsställande sätt. Förseelsen är varningsgrundande.

Identitetskontroll
Mäklare X har underlåtit att inkomma med kopior av noteringar om utförd identitetskontroll och av parternas identitetshandlingar. Någon godtagbar förklaring till detta har han inte

lämnat. Fastighetsmäklarnämnden finner även denna förseelse vara varningsgrundande.

Underlåtenhet att besvara Fastighetsmäklarnämndens förelägganden
Mäklare X har genomgående underlåtit att besvara Fastighetsmäklarnämndens förelägganden i tid och delvis inte efterkommit nämndens begäran att inkomma med handlingar. Förseelsen är varningsgrundande.

Påföljd
Mäklare X ska varnas för att han medverkat till att upprätta ett köpekontrakt med en klausul som medfört risk för tvist avseende tolkningen av dess innebörd, för att han upprättat en klausul som kunnat få synnerligen allvarliga konsekvenser, för att han underlåtit att kontrollera uppdragsgivarnas identitet innan affärsförbindelse med dessa ingåtts, för att han underlåtit att inkomma med begärda handlingar och för att han underlåtit att kontrollera parternas identiteter i samband med en överlåtelse.

Mäklare X har dessutom allvarligt åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att underlåta att besvara Fastighetsmäklarnämndens förelägganden i rätt tid samt genom att ha underlåtit att säkerställa att dokument hänförliga till förmedlingsverksamheten arkiveras på ett tillfredsställande sätt. Förseelserna är av sådan art att avregistrering har övervägts. Det är med tvekan som nämnden låter det stanna vid varning.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder inte någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämnden.

2012-03-28:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklare agerat ombud

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har omfattande kritik riktats mot mäklare Xs agerande i samband med värdering och inlösen av en fastighet som anmälaren samägt med sin före detta make.

Mäklare X har förelagts att yttra sig över kritiken och lämnat förklaring till det som anmälaren påtalat.

I ärendet har även frågan om huruvida mäklare X agerat ombud för anmälarens före detta make aktualiserats. Mäklare X har genom sitt ombud till Fastighetsmäklarnämnden uppgett att hon, på samma sätt som det av anmälarens uppgivna ombud (JB) biträtt denna, biträtt anmälarens före detta make. Mäklare X har även inkommit med och hänvisat till en skrivelse från den före detta maken. I den skrivelsen har den före detta maken uppgett att Mäklare X uppträtt som hans ombud.

Mäklare X har förelagts att yttra sig och närmare redogöra för sin roll i affären och även att svara på frågan om hon agerat ombud för den före detta maken. Hon har därvid anfört huvudsakligen följande.

Varken hon eller JB har varit ombud för respektive part. Något annat uppdrag än att värdera har hon inte haft för anmälarens före detta make. Hon upplyste däremot parterna om möjligheten att i stället för att sälja göra en bodelning.

Förelagd att kommentera oförenligheten i mäklare Xs två yttranden avseende frågan om huruvida hon agerat ombud för anmälarens före detta make har mäklare X anfört följande.

Hon har gjort en värdering. Hon har upplyst (och därigenom varit behjälplig) parterna om möjligheten till bodelning. Hon har inte agerat ombud för anmälarens före detta make och har inte heller haft vare sig skriftlig eller muntlig fullmakt i det ärendet. Hon har inte utfört något arbete avseende bodelning, utan det hela handlar om en konflikt mellan två makar.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Regeringsrätten har uttalat att omständigheter som är graverande för en mäklare kan läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa omständligheter kan slås fast otvetydigt (se RÅ 1996 ref. 83). De uppgifter som mäklare X lämnat i sina yttranden till Fastighetsmäklarnämnden är oförenliga och även om uppgifterna i ärendet är besvärande för mäklare X är det inte otvetydigt fastställt att hon agerat ombud för anmälarens före detta make. Det är heller inte utrett att hon på annat sätt skulle ha agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-03-28:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om s.k. lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har klagomål framförts mot mäklare Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren har ifrågasatt huruvida mäklare X använt sig av så kallade lockpriser.

Fastighetsmäklarnämnden har beslutat att under år 2010 särskilt utreda anmälningar beträffande lockpriser. Mäklare X har därför förelagts att till nämnden ge in en förteckning över samtliga avslutade förmedlings- uppdrag för perioden 1 maj 2009 – 30 april 2010. Nämnden har därefter begärt in och granskat uppdragsavtal, marknadsföringsmaterial och köpekontrakt/överlåtelseavtal samt budgivningslistor i 25 förmedlingar som mäklare X har angett att han avslutat under perioden.

Förelagd att ange hur mäklare X bedömt marknadsvärdet och vilket det bedömda marknadsvärdet varit för respektive objekt har han genom ombud anfört huvudsakligen följande.

Vad avser det bedömda marknadsvärdet för respektive objekt som förmedlats är det omöjligt att komma ihåg värdet idag. För hälften av objekten har det gått mer än tvår år sedan de förmedlades och på den tiden efterfrågades inte detta värde.

Mäklare X har även förelagts att ange vad hans uppfattning är om att utgångspriset avvikit från den slutliga köpeskillingen i 12 förmedlingar med mellan 21 och 50 procent och han har därvid anfört följande.

Förmedlingarna är från tiden 1 maj 2009 till 30 april 2010, alltså två till tre år sedan.

Det är en tid som föregicks av en av historiens största finansiella kriser. Från hösten 2008 till våren 2009 var det snarare det omvända som skedde nämligen att flera lägenheter fick säljas under det som ansågs vara marknadsvärdet om man ens nådde en förmedling och då ofta efter en betydligt längre tidsrymd än vad som tidigare ansågs normalt. Många förmedlingar blev heller aldrig av på grund av att köparna var så osäkra på framtiden och ofta avstod från att köpa, om det inte fick en stor prisrabatt.

Därför var det hans professionella ansvar att värdera lägenheterna utifrån det högst osäkra läget. Detta resulterade i att han värderade lägenheterna mer försiktigt. Det är inte samma sak som att han gått ut med lockpris. Inga av utgångspriserna har varit lockpriser. Med beaktande av de förutsättningar som nämnts ovan anser han att det inte är oskäligt att 12 av de granskade lägenheterna sålts för 21-50 procent över marknadsvärdet. Över marknaden råder ingen.

Att så här långt i efterhand minnas de överväganden som gjordes i samband med att

utgångspriset sattes är omöjligt att komma ihåg.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare X agerande är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalen har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) ska marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. I god marknadsföringssed ligger bland annat ett allmänt krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115, sid. 144).

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som väsentligt avviker från det bedömda marknadsvärdet kan det bl.a. leda till att intresserade kunder vilseleds. En sådan prissättning i marknadsföringen är inte förenlig med god fastighetsmäklarsed och strider dessutom mot mäklarens omsorgsplikt.

I 12 av de specialgranskade förmedlingarna har köpeskillingen överskridit utgångspriset med mellan 21 och 50 procent. Det förhållandet att den slutliga köpeskillingen i de granskade förmedlingarna väsentligt överskridit utgångspriset kan inte förklaras på annat sätt än att mäklare X systematiskt använt sig av så kallade lockpriser. Omständigheterna i enskilda fall kan visserligen vara sådana att en mäklare saknar möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen men några sådana omständigheter har inte framförts av mäklare X.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X genom att i betydande omfattning ange utgångspriser som väsentligt avvikit från den slutliga köpeskillingen åsidosatt såväl omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed. För detta ska han meddelas varning.

2012-03-28:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om förmedlingsuppdrag i egen bostadsrättsförening

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktar en person kritik mot mäklare X. Kritiken går huvudsakligen ut på att mäklare X, genom att förmedla en bostadsrätt i den bostadsrätts-förening där han själv är medlem, beaktat sina personliga ekonomiska intressen på ett sätt som inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed.

Anmälan
Anmälaren har in sin skrivelse anfört huvudsakligen följande.

I prospekt utgivet av mäklarföretaget anges mäklare X som ansvarig mäklare för ett objekt till salu. På mäklarföretagets hemsida anges också mäklare X som ansvarig mäklare. Dock har hemsidan ändrats den 6 september 2011, efter det att han upplyst mäklare X om att det, enligt Fastighetsmäklarnämndens avgörande, inte har bedömts som lämpligt att mäklare åtar sig förmedlingsuppdrag i den bostadsrättsförening där mäklaren själv är medlem. Nämnden har i ett sådant ärende meddelat mäklaren en varning. Mäklare X har förevisat objektet vid två tillfällen, senast den 5 september 2011. Mäklare X har i ett skriftligt meddelande sagt sig ha kännedom om nämndens bedömning och att han är införstådd med det olämpliga att åta sig förmedlingsuppdrag i en förening där man själv är medlem. Mäklare Xs åtgärd att genom ändring på hemsidan utge sig som kontaktperson istället för mäklare tyder snarare på att han vill dölja det faktiska förhållandet att han uppträtt som mäklare både på företagets hemsida samt i prospekt. För spekulanter har således mäklare X utgivit sig som mäklare.

Mäklare X är medlem i bostadsrättsföreningen och han har skriftligen den 20 maj 2011 och muntligen vid föreningens styrelsemöte den 5 september 2011 lämnat synpunkter på styrelsens beslut om avgifter m.m. och givit uttryck bland annat för att detta kan leda till sämre priser.

Mäklare X har därmed, enligt hans uppfattning, beaktat sina personliga intressen på ett sätt som inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed. Den omständigheten att mäklare X ändrat företagets hemsida och därvid ändrat sin status från mäklare till kontaktperson är i efterhand snarare att se som allvarligare avsteg från god fastighetsmäklarsed än ett försök till själv-rättelse.

Mäklaren
Förelagd att yttra sig över klagomålen har mäklare X anfört huvudsakligen följande.

Han bestrider klagomålen om att han förmedlat bostad i sin egen bostadsrättsförening. Av bifogade intyg från kollegan SB samt säljaren av den aktuella bostadsrätten framgår att SB och sedermera HW var ansvarig fastighetsmäklare för den aktuella affären. Han har således

inte åtagit sig det ifrågavarande förmedlingsuppdraget och han har inte vid någon tidpunkt varit ansvarig mäklare för uppdraget.

I den berörda affären har han anvisat lägenheten vid två öppna visningar samt vid en privatvisning. Han har vid samtliga kontakter med säljaren, köparen och potentiella köpare varit tydlig med att han inte agerat som ansvarig mäklare. Att han har varit tydlig med att han inte var ansvarig mäklare framgår av bifogade intyg från säljaren och köparen av bostadsrätten. Anledningen till att han genomförde visningarna var att den ansvarige mäklaren SB var inskriven på sjukhus och att HW, som övertagit ansvaret för affären, var bortrest.

Av misstag angavs det i objektsbeskrivningen som trycktes till ordinarie visning att han var ansvarig mäklare. Som framgått ovan är detta en felaktig uppgift. När detta uppmärksammades tryckte de omedelbart en ny objektsbeskrivning där det framgår att han är kontaktperson och inte ansvarig mäklare. Han kom även, felaktigt, att anges som ansvarig mäklare på hemsidan på grund av att någon annan teknisk lösning inte fanns då varken SB eller HW var möjliga att kontakta. Även denna uppgift korrigerades efter att misstaget hade uppmärksammats.

Av det ovan anförda följer att han inte förmedlat bostad i sin egen föreningen då han inte har åtagit sig det aktuella förmedlingsuppdraget eller varit ansvarig mäklare utan endast bistått en kollega som varit tvungen att akut uppsöka vård. Någon grund för anmälarens påståenden föreligger därmed inte. För det fall Fastighetsmäklarnämnden skulle finna att han får anses ha förmedlat bostad i egen förening, innebär de aktuella omständigheterna att den handling han företagit skall bedömas som en ringa förseelse, varför påföljd skall underlåtas.

Fastighetsmäklarnämnden har även förelagt mäklare X att ange vilka förmedlingsåtgärder han vidtagit avseende förmedlingen av den i ärendet aktuella bostadsrätten och för det fall mäklare X upprättat objektsbeskrivningen förklara dels varför endast uppgiften 0,58 % angivits i objektsbeskrivningen avseende andelstal, dels varför det i nämnda handling vare sig angivits kostnad för hushållsel eller vatten.

Mäklare X har i yttrande besvarat Fastighetsmäklarnämndens frågor och anfört följande.

Han har inte förmedlat lägenheten men av tidigare redogjord anledning visat den vid två allmänna visningstillfällen och vid en enskild visning. Han har inte upprättat objektsbeskrivningen men den förklaring han fått till Fastighetsmäklarnämndens fråga är att det var den uppgiften om andelstal som framgick av mäklarbilden. Uppgifterna om hushållsel och vatten redovisades separat.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare.

En fastighetsmäklare som är medlem i en bostadsrättsförening har ett eget intresse i föreningen. Detta gäller oavsett föreningens storlek och oavsett om mäklaren varit aktiv i föreningen. Då mäklaren typiskt sett kan befaras att ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga är ett sådant uppdrag ägnat att rubba förtroendet för mäklarens opartiskhet. Det är olämpligt och strider mot god fastighetsmäklarsed att mäklare förmedlar bostadsrätter i en förening där

mäklaren själv är medlem (se Regeringsrättens domar från den 20 november 2008 målnummer 2193-06 och 1298-07).

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X var medlem i bostadsrättsföreningen i vart fall vid tidpunkten för förmedlingen av den i ärendet aktuella bostadsrätten. Av uppdragsavtalet framgår att annan mäklare än mäklare X anlitats för uppdraget. Utredningen visar inte annat än att mäklare X visat lägenheten vid tre tillfällen. Fastighetsmäklarnämnden finner, mot bakgrund av vad som ovan anförts om olämpligheten att fastighetsmäklare förmedlar bostadsrätter i en förening där mäklaren själv är medlem, det påkallat att understryka att det är viktigt att det i marknadsföringen tydligt framgår vem det är som är ansvarig mäklare för ett förmedlingsuppdrag. Så var inte fallet i detta ärende men det kan i första hand inte läggas mäklare X till last. Med detta påpekande avskriver Fastighetsmäklarnämnden ärendet från vidare handläggning.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämnden.

2012-03-28:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om upprättande av korrekta köpehandlingar m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fyra syskon ägde till lika delar en fastighet. Tre av syskonen överlät sina andelar till det fjärde syskonet och dennes make. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har syskonen riktat kritik mot mäklare X för dennes brister vid upprättandet av köpehandlingarna.

Anmälan
Ett av syskonen har särskilt anfört följande. Mäklare X anlitades för att hjälpa till med försäljningen som innebar att hennes syskon skulle överlåta sina andelar till henne och hennes make. Hon skulle förvärva en fjärdedel och hennes make två fjärdedelar. Det första kontraktsförslaget innehöll uppgift om felaktig köpeskilling och felaktig uppgift om syskonens andelar. Köpeskillingen angavs med ett felaktigt belopp. Vidare hade säljarnas andelar angetts till en tredjedel. Efter kritik upprättade mäklare X köpekontrakt den 3 september 2010 med korrekt angiven köpeskilling men med samma fel vad gällde säljarnas ägarandelar. Oaktat detta fel undertecknade parterna kontraktet. De fick ingen lagfart då andelarna var felaktigt angivna. Därefter upprättades köpebrev med korrekta ägarandelar. I köpekontrakt och i köpebrev saknades makemedgivande för samtliga säljare. Detta försenade också erhållandet av lagfart. Mäklare Xs agerande medförde att hennes make inte kunde få ROT-avdrag eftersom lagfarten inte var klart till kommande årsskifte. Fullt ROT-avdrag kunde därför inte erhållas. Fördröjningen av lagfarten berodde på mäklare Xs bristfälliga agerande.

Mäklaren
Hon visste inte hur hon skulle fördela ägarandelarna då ena köparen både var säljare och köpare. Hon kontaktade en jurist men fick fel information vilket orsakade stora problem. Redan i samband med kontaktskrivningen påpekande hon vikten av makemedgivande för att få lagfart. Ena säljaren motsatte sig detta då denne gjorde gällande att egendomen var enskild egendom. Hon bad säljaren att styrka detta påstående. När lagfartsärendet återkom från Inskrivningsmyndigheten motsatte sig samme delägare att ett medgivande erfordrades. Delägarens agerande medförde att det tog tid för köparna att få lagfart.

Övrigt
I ärendet är ingett ett köpekontrakt från september 2010 och två köpebrev. I köpekontraktet och det ena köpebrevet har säljarnas ägarandelar angetts med en tredjedel och i det andra köpebrevet har ägarandelarna angetts med en fjärdedel.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom

uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

I ärendet är utrett att mäklare X i köpehandlingar oklart och felaktiga angett ägarandelarna. Detta strider mot god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarnämnden vill i detta sammanhang framhålla att en fastighetsmäklare har ett självständigt ansvar vad avser de åtgärder denne vidtar i ett förmedlingsuppdrag. Det förhållandet att en fastighetsmäklare anlitat annan för rådgivning medför ingen begränsning i detta ansvar.

Påföljd
Mäklare X har medverkat till att upprätta köpehandlingar med felaktiga ägarandelar. För detta skall hon varnas.

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet föranleder inte någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2012-03-28:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklarens upplysningsplikt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X bland annat för att han inte informerat köparen om de skador på den förmedlade fastigheten som mäklare X och säljaren borde ha känt till.

Anmälan
Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

I objektsbeskrivningen för fastigheten byggd 1916 kunde man läsa ”Smultronstället för den som söker något extra” och längre ner ”Härligt hus i bästa skick”. Hans mor blev intresserad och gick på visning. Vid visningen ifrågasatte hon allmänt husets skick med tanke på dess ålder samt påtalade att taket var mossbevuxet och vindskivorna såg ut att behöva bytas. Mäklare X försäkrade henne gång på gång att det bara fanns behov av lite ”småfix” och att huset i övrigt var mycket gediget och välhållet, något han visste eftersom han förmedlat fastigheten en gång tidigare. När besiktning kom på tal sade mäklare X ”Frågar du mig som mäklare tycker jag att du ska besiktiga, men frågar du mig som privatperson behöver du inte besiktiga huset”. Modern litade på mäklaren och köpte fastigheten.

Han har i efterhand upptäckt att dagsljus läcker in via nocken, innertaket är mögelangripet och har på ett ställe helt murknat bort, det finns flera fläckar på vindsgolvet efter vattensamlingar, entrétrappen är kraftigt vattenskadad, vatten läcker via en skorsten in i köket och en utlovat fungerande spis fick eldningsförbud.

Trots att köparen aldrig lät besiktiga fastigheten borde mäklaren i enlighet med upplysningsplikten ha belyst dessa brister.

Mäklaren
Mäklare X har bland annat uppgett följande.

Förmedlingen avsåg en fastighet uppförd 1916 som hade varit löpande underhållen och enligt hans förmenande fortfarande är i gott skick. De problem som uppdagats efter en av de bistraste vintrar som har varit på länge – att tegelpannor flyttat sig ur sitt läge och att läckage mot det underliggande spåntaket uppstått – kan inte han lastas för.

I köpekontraktet hade han tagit med en helt öppen klausul som gav köparen rätt att med byggsakskunnig person besiktiga fastigheten och om besiktningen inte utföll till hennes belåtenhet, frånträda köpet utan skadestånd. Köparen utnyttjade inte denna möjlighet då hon på visningen hade med sig en vän som hon ansåg var kunnig i ämnet. Han har före köpet mycket tydligt klargjort för köparen dennas vidsträckta undersökningsplikt, vilket också står

inskrivet i köpeavtalet. Han beklagar att köparen känt sig vilseledd, men kan inte se att han gjort något fel i sitt agerande.

Handlingar
Mäklare X har ingett kopia av köpekontraktet daterat den 23 juli 2010.

Tredje stycket i kontraktets § 12 *Fastighetens fysiska skick* lyder:

Fastighetsmäklaren har informerat köparen om undersökningsplikten enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Kontraktets § 13 *Särskild besiktning* lyder:

Köparen har rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig person. Köparen har rätt att frånträda köpet om han efter besiktningen inte längre vill stå fast vid köpet. Om köparen väljer att frånträda köpet ska handpenningen omgående återbetalas till köparen.
Ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten.
Villkoret gäller under förutsättning att köparens begäran om återgång görs skriftligt och är säljaren tillhanda senast den 20100802 med kopia till fastighetsmäklaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska 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 ska även 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.

Upplysningsplikt
En fastighetsmäklare ansvarar inte för objektets skick eller för eventuella fel i objektet, men mäklaren ska informera spekulanter och köpare om sådant som kan vara av betydelse för dem. Detta omfattar även omständigheter som mäklaren iakttagit, känner till eller har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljningar eller sin allmänna sakkunskap. Fastighetsmäklaren behöver emellertid inte upplysa om sådana fel som är uppenbara för var och en som beser objektet.

I förevarande ärende har anmälaren uppgett att de skador som upptäckts på fastigheten var något som fastighetsmäklaren bort känna till och informerat om. Mäklare X har uppgett att problemen som uppdagats berott på den vinter som följt och att han ansett att huset varit i gott skick med hänsyn till dess ålder.

Det kan inte anses otvetydigt fastlagt att mäklare X känt till skadorna på huset. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Köparens undersökningsplikt
Mäklaren ska verka för att köparen fullgör sin undersökningsplikt men har inte något ansvar för att köparen verkligen gör detta.

I förevarande ärende har införts en öppen besiktningsklausul i kontraktet som gett köparen rätt att inom tio dagar besiktiga fastigheten och frånträda köpet om denna efter detta så önskade. Denna möjlighet har köparen inte utnyttjat. Enligt anmälan har mäklare X på tal om besiktning sagt ”Frågar du mig som mäklare tycker jag att du ska besiktiga, men frågar du mig som privatperson behöver du inte besiktiga huset”. Ett uttalande som detta kan i sig inte anses förenligt med god fastighetsmäklarsed. Med hänsyn till att mäklare X uppgett att han noga informerat om undersökningsplikten, vilket också tagits in i köpeavtalet, kan annat inte anses visat än att han har gjort detta. Den påstådda kommentaren som mäklare X sägs ha fällt är i sig en andrahandsuppgift som han själv inte har bemött. Därmed kan detta inte föranleda någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2012-03-28:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklarens omsorgsplikt samt förtroenderubbande verksamhet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen av en bostadsrätt riktat kritik mot mäklare X, bland annat för att han inte tillsett att tillträdesdagen sköts fram. Anmälaren har också uppgett att mäklare X gett henne pengar för att hon inte skulle anmäla honom till Fastighetsmäklarnämnden.

Anmälan
Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Innan hon i januari 2011 skulle skriva kontrakt avseende den aktuella bostadsrätten, informerade hon mäklare X om att hon ville ändra tillträdesdatumet. Mäklare X meddelade då att det inte skulle vara några problem, men att han inte orkade skriva om avtalet just då. När hon en tid senare kontaktade honom och på nytt förklarade att hon ville flytta fram tillträdesdatumet två veckor, blev han upprörd vilket fick henne att lösa detta på annat sätt. Mäklare X gav henne emellertid ett löfte om att säljarna skulle stå för avgiften under dessa två veckor.

Vid tillträdet meddelade han att säljarna inte ville stå för avgiften och att han inte kunde tvinga dem till det. Detta gjorde henne mycket besviken och hon meddelade mäklare X en tid senare att hon hade för avsikt att anmäla honom till Fastighetsmäklarnämnden. Denne blev då rädd och sade att han själv skulle ersätta det hon hade behövt lägga ut för de extraveckor hon var tvungen att ha dubbla lån samt ersättning för avgiften. Några dagar senare meddelade han emellertid att hon inte skulle få några pengar av honom. Slutligen träffades hon och mäklare X och vid detta möte fick hon veta att han skulle ge henne pengar för avgiften, men att dessa måste tas från hans privata besparingar. De gick till närmsta bankomat och när han gav henne pengarna sade han ”nu gör du väl ingen anmälan”. När hon vidhöll att hon skulle göra det blev han arg och ville ha pengarna tillbaka.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att yttra sig över anmälan och genom sitt ombud i huvudsak anfört följande.

Frågan om tillträdet diskuterades ganska löst eftersom det enligt anmälaren inte var någon stor sak. Det talades först om den 1 april, men anmälaren bad honom sedan att skriva den 15 april i kontraktet. Dessa var de enda datum som diskuterades inför kontraktskrivningen. Påståendet att han inte orkade skriva ett nytt avtal eller att han skulle ha lovat att det gick bra att flytta tillträdet två veckor är fel. Däremot sade sig säljarna vara villiga att eventuellt ge rabatt på avgiften för de två veckor hon ville flytta tillträdet, men de ångrade sig vid tillträdet vilket gjorde anmälaren mycket besviken. För att lugna ner situationen erbjöd han sig då att stå för 1 000 kronor till anmälaren. Anmälaren sade att hon var nöjd med det.

Efter detta började anmälaren hota honom med att hon skulle anmäla honom till Fastighetsmäklarnämnden och gå till pressen om inte hans arbetsgivare betalade det brygglån hon hade tagit. Han meddelade henne emellertid att varken han eller företaget skulle betala brygglånet. Eftersom företagets ledning tyckte att det vore bra om han och anmälaren kunde träffas för att reda ut det hela hade de ett möte. Hon sade vid det tillfället att hon åtminstone ville ha de 1 000 kronor som han lovat henne som kompensation för avgiften. Han lovade att han skulle föra över 1 000 kronor av arvodet till hennes konto, men eftersom hon krävde att få dem kontant gick de över gatan och tog ut pengarna. När han gett henne pengarna sade hon att hon tänkte anmäla honom i alla fall.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Av 14 § andra stycket samma lag framgår att mäklaren inte får ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Tillträdesdag
Det har i utredningen inte visats att mäklare X åsidosatt sin omsorgsplikt i samband med överenskommelser om tillträdesdagen.

Ekonomisk kompensation
En fastighetsmäklare kan inte i ett förmedlingsuppdrag personligen engagera sig i affärer med uppdragsgivaren eller dennes motpart utan att detta väcker frågan om mäklaren därmed åsidosätter sin roll som neutral mellanman. I förevarande fall har mäklare X personligen trätt in och ersatt köparen för en kostnad som denna ansett sig ha haft på grund av sitt köp. Skälet till att mäklare X gjort detta kan inte anses visat, men det skulle kunna ses som ett uttryck för en sådan lojalitetsbindning med en part att mäklarens ställning som opartisk mellanman kan ifrågasättas. Med beaktande av omständigheterna i ärendet anser dock nämnden att mäklare Xs förseelse kan anses som ringa.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2012-03-28:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om s.k. lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X, då anmälaren ifrågasatt huruvida mäklare X använt sig av s.k. lockpris.

Fastighetsmäklarnämnden beslutade år 2010 att särskilt utreda anmälningar beträffande lockpriser. Mäklare X har därför förelagts att till nämnden inge en förteckning över avslutade förmedlingsuppdrag avseende bostadsrätter från tiden mellan den 1 maj 2009 och 30 april 2010. Fastighetsmäklarnämnden har därefter begärt in och granskat uppdragsavtal, marknadsföringsmaterial, överlåtelseavtal och budgivningslista avseende 20 av dessa förmedlingar. Mäklare X har i samband med detta förelagts att uppge huruvida han utfört värderingsuppdrag för bank.

Mäklare X har vidare förelagts att närmare förklara hur han har bedömt marknadsvärdet och vad det bedömda marknadsvärdet har varit för respektive objekt.

Mäklare X har även getts tillfälle att kommentera skillnaderna mellan pris angivet i marknadsföringen och slutligt pris som förekommer i 15 av de 20 granskade förmedlingarna.

Mäklaren
Mäklare X har genom sitt ombud yttrat sig och därvid anfört bland annat följande.

Då lång tid förflutit sedan de aktuella förmedlingarna gjorts, har han inte kunnat redovisa hur han har bedömt marknadsvärdet för de aktuella objekten och vad det bedömda marknadsvärdet har varit.

Avseende skillnaden mellan pris i marknadsföringen och slutpriset, vill han framföra att det pris som satts i marknadsföringen är ett tänkt försäljningspris baserat på den mängd komponenter om försäljningspris för objektet som fastighetsmäklaren och säljaren har vid tiden för uppdraget. En förutsättning för uppdraget är att dessa pareter kommer överens om priset i marknadsföringen som då också är ett tänkbart försäljningspris för säljaren. Priset i marknadsföringen är inget absolut slutpris, det kan både understiga och överstiga priset i marknadsföringen. Slutpriset är ett resultat av fastighetsmäklarens arbete i en för den tidpunkten given marknad. Ett bättre arbete från fastighetsmäklarens sida kan leda till ett högre slutbud för säljare som bestämmer slutpriset. Det vill säga det är marknaden och säljaren som slutligen fastställer slutpriset där fastighetsmäklaren endast har en rådgivande roll.

Av 20 granskade förmedlingar har slutpriset varit högre än utgångspriset i 15 av dem. Vid en sådan här bedömning måste man tänka på att varje förmedling är unik varför antalet förmedlingar med högre eller lägre slutpris inte kan ställas i förhållande till andra förmedlingar.

Under den aktuella tiden för dessa förmedlingar har marknaden varit mycket het och priserna har därför varit extremt svåra att förutsäga. Ingen köpare eller säljare har varit missnöjd med hans arbete eller det slutliga priset. Några lockpriser har det inte varit fråga om.

Han har inte utfört några värderingar under den aktuella tidsperioden.

Övrigt
Av i ärendet ingivna handlingar framgår bland annat följande

Förmedlingsuppdrag 1, aktbilaga 11
Annonserat pris var 1 975 000 kr
Lägenheten såldes för 2 475 000 kr
Prisskillnad 25,3 procent

Förmedlingsuppdrag 2, aktbilaga 12
Annonserat pris var 1 975 000 kr
Lägenheten såldes för 2 550 000 kr
Prisskillnad 29,1 procent

Förmedlingsuppdrag 3, aktbilaga 13
Annonserat pris var 2 450 000 kr
Lägenheten såldes för 3 500 000 kr
Prisskillnad 42,9 procent

Förmedlingsuppdrag 4, aktbilaga 14
Annonserat pris var 1 275 000 kr
Lägenheten såldes för 1 275 000 kr
Prisskillnad 0 procent

Förmedlingsuppdrag 5, aktbilaga 15
Annonserat pris var 6 600 000 kr
Lägenheten såldes för 6 600 000 kr
Prisskillnad 0 procent

Förmedlingsuppdrag 6, aktbilaga 16
Annonserat pris var 3 495 000 kr
Lägenheten såldes för 3 850 000 kr
Prisskillnad 10,2 procent

Förmedlingsuppdrag 7, aktbilaga 17
Annonserat pris var 2 100 000 kr
Lägenheten såldes för 2 100 000 kr
Prisskillnad 0 procent

Förmedlingsuppdrag 8, aktbilaga 18
Annonserat pris var 1 150 000 kr
Lägenheten såldes för 1 560 000 kr
Prisskillnad 35,7 procent

Förmedlingsuppdrag 9, aktbilaga 19
Annonserat pris var 1 095 000 kr
Lägenheten såldes för 1 410 000 kr
Prisskillnad 28,8 procent

Förmedlingsuppdrag 10, aktbilaga 20
Annonserat pris var 1 625 000 kr
Lägenheten såldes för 2 200 000 kr
Prisskillnad 35,4 procent

Förmedlingsuppdrag 11, aktbilaga 21
Annonserat pris var 4 250 000 kr
Lägenheten såldes för 5 225 000 kr
Prisskillnad 22,9 procent

Förmedlingsuppdrag 12, aktbilaga 22
Annonserat pris var 1 375 000 kr
Lägenheten såldes för 1 900 000 kr
Prisskillnad 38,2 procent

Förmedlingsuppdrag 13, aktbilaga 23
Annonserat pris var 1 150 000 kr
Lägenheten såldes för 1 475 000 kr
Prisskillnad 28,3 procent

Förmedlingsuppdrag 14, aktbilaga 24
Annonserat pris var 1 150 000 kr
Lägenheten såldes för 1 540 000 kr
Prisskillnad 33,9 procent

Förmedlingsuppdrag 15, aktbilaga 25
Annonserat pris var 3 350 000 kr
Lägenheten såldes för 3 350 000 kr
Prisskillnad 0 procent

Förmedlingsuppdrag 16, aktbilaga 26
Annonserat pris var 3 975 000 kr
Lägenheten såldes för 4 850 000 kr
Prisskillnad 22 procent

Förmedlingsuppdrag 17, aktbilaga 27
Annonserat pris var 1 550 000 kr
Lägenheten såldes för 2 110 000 kr
Prisskillnad 36,1 procent

Förmedlingsuppdrag 18, aktbilaga 28
Annonserat pris var 3 475 000 kr
Lägenheten såldes för 4 550 000 kr
Prisskillnad 30,9 procent

Förmedlingsuppdrag 19, aktbilaga 29
Annonserat pris var 1 595 000 kr
Lägenheten såldes för 2 325 000 kr
Prisskillnad 45,8 procent

Förmedlingsuppdrag 20, aktbilaga 30
Annonserat pris var 3 450 000 kr
Lägenheten såldes för 4 525 000 kr
Prisskillnad 31,2 procent

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med de aktuella förmedlingsuppdragen är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) ska marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. I god marknadsföringssed ligger bland annat ett allmänt krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115, sid. 144).

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt är fastighetsmäklaren skyldig att ange korrekta uppgifter om objekten. Om en fastighetsmäklare i marknadsföringen av ett objekt anger ett pris som avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset kan det bland annat leda till att intresserade kunder vilseleds. En sådan prissättning i marknadsföringen är inte förenlig med god fastighetsmäklarsed och strider dessutom mot mäklarens omsorgsplikt.

Fastighetsmäklarnämnden har granskat 20 av de 58 förmedlingar i vilka mäklare X medverkat under den aktuella perioden. I ett fall var skillnaden 10,2 procent och i fyra fall förelåg ingen skillnad mellan pris i marknadsföringen och det slutliga priset. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar emellertid att i 15 av de 20 granskade förmedlingarna föreligger skillnader på mellan 22 och 45,8 procent, vilket får anses vara en väsentlig skillnad mellan utropspris och köpeskilling. Detta ger vid handen att mäklare X systematiskt använt sig av så kallade lockpriser. Mäklare X har inte anfört några omständigheter i något enskilt fall som visar att han inte haft möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen. Det förhållandet att uppdragsgivaren förklarat sig villig att sälja till annonserat pris eller att det är säljaren och marknaden som slutligen fastställer slutpriset där fastighetsmäklaren endast har en rådgivande roll, utgör inte något ursäktligt skäl för att i så stor omfattning ange pris i marknadsföringen som understiger marknadsvärdet.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X genom att systematiskt och i en betydande omfattning ange priser i marknadsföringen som väsentligt avviker från den slutliga köpeskillingen, åsidosatt såväl omsorgsplikten som god fastighetsmäklarsed. För detta ska han meddelas varning.

2012-03-28:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om felaktiga uppgifter i köpehandlingar samt mäklarens agerande som ombud för säljaren

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Det har kommit till Fastighetsmäklarnämndens kännedom att mäklaren mäklare X haft ett förmedlingsuppdrag avseende en fastighet som var föremål för avstyckning. Genom att upprätta köpehandlingar avseende hela fastigheten har mäklare X medverkat till att köparen kunnat söka och erhålla lagfart avseende hela fastigheten.

Köpekontraktet undertecknades av köparna och säljarna den 9 september 2010 respektive den 15 september 2010. Tillträdesdag var den 1 december 2010 då också köpebrev upprättades. I samband med tillträdet ingicks också ”Avtal om tillägg/ändring” till tidigare upprättat köpekontrakt.

I köpekontrakt, tilläggsavtal och köpebrev anges att överlåtelsen avser fastigheten NL 1:6. Överlåtelseobjektet anges som hela den nämnda fastigheten i nämnda köpehandlingar.

I köpekontraktets § 14 anges följande: *Köparna är medvetna om att en tomt om ca 7 000 kvm (L 1:6/2) är under avstyckning från fastigheten. Tomten är ej angränsande till L 1:6/1. I och med avstyckningen kommer servitutet för väg att läggas på L 1:6/2 och samtliga pantbrev kommer att tillhöra L 1:6/1. Avstyckningen skall vara färdig och registrerad senast på tillträdesdagen.*

I överlåtelseförklaringen i köpebrevet anges hela fastigheten NL 1:6 som köpeobjekt. I tilläggsavtalet till köpekontraktet anges att ” *Till köpekontraktet ingånget 2010-09-15 avseende ovanstående överlåtelseobjektet avtalar härmed köpare och säljare om följande tillägg/ändring: Då fastighetsregleringen inte har blivit slutförd är parterna överrens om att den del som är under avstyckning skall fortsätta vara i säljarnas ägo som även står för alla kostnader och ombesörjer att samtliga pantbrev kommer att tillhöra stamfastigheten NL 1:6”.*

Tilläggsavtalet, liksom köpebrevet, är för en av säljarna undertecknat av mäklaren enligt fullmakt.

Mäklarens yttrande
Mäklare X har anfört bland annat följande.

Information lämnades till alla spekulanter att en tomt om ca 7000 kvm skulle avstyckas från stamfastigheten. Spekulanterna har informerats på visningar och det har även framgått av alla objektsbeskrivningar samt att informationen funnits i beskrivningen på Hemnet. Säljarna har själva ombesörjt avstyckningen. Då avstyckningen vid kontraktsskrivningen inte var klar skrev hon in information om avstyckningen i köpekontraktet, och om vad som skulle gälla avseende de pantbrev som fanns på fastigheten efter avstyckningen, och ett sista datum för när

tillträdet skulle ske, eftersom hon var övertygad om att avstyckningen vid det laget skulle vara klar. Eftersom avstyckningen fortfarande inte var klar vid tillträde och upprättandet av köpebrev upprättades mellan parterna ett nytt tilläggsavtal till köpekontraktet för att förlänga tiden för avstyckningen.

I anledning av att den ena säljaren inte hade möjlighet/ville närvara vid tillträdet, fick hon fullmakt att agera ombud för denne. Hon uppger dock att hon självfallet aldrig borde ha undertecknat tilläggsavtalet för säljarens räkning. Hon har hela tiden agerat så som hon trott varit rätt och riktigt, hon har hela tiden försökt ta tillvara båda parters intressen. Efter att det blivit problem med avstyckningen så har hon arbetat för att ställa allt till rätta och för att ingen av parterna skall lida ekonomisk skada. Hon har i efterhand insett att hon gjort fel och att hon bort ha agerat annorlunda.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Utformning av köpehandlingar
I 12 § fastighetsmäklarlagen stadgas att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Detta medför bland annat att parterna skall kunna utgå ifrån att mäklaren på ett korrekt sätt kan utforma de köpehandlingar som erfordras i samband med ett köp.

I nu aktuellt ärende har såväl köpare som säljare varit eniga om att aktuellt köpeobjekt utgör en del av fastigheten NL 1:6. Fastighetsmäklarnämnden finner att köpekontrakt och köpebrev inte återger denna omständighet på ett korrekt sätt, då handlingarna inte återspeglar det verkliga förhållandet.

Fastighetsmäklarnämnden finner att felaktigheterna i upprättade köpehandlingar strider mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning.

Agerande som ombud
15 § fastighetsmäklarlagen stadgar att fastighetsmäklaren inte får företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det.

I lagens förarbeten (prop. 1994/95:14, sid 80-81) anges att förbudet mot ombudsuppdrag i första hand gäller ”rena” ombudssituationer, det vill säga när mäklaren av uppdragsgivaren får fria händer att företräda denne i an- slutning till förmedlingsuppdraget. 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 inte då 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. Parterna måste alltså dessförinnan ha blivit ense om villkoren.

Genom att för säljarens räkning underteckna ”Avtal om tillägg/ändring” till köpekontraktet som ingicks i samband med tillträdet har mäklare X agerat som ombud för säljaren. Agerandet

strider mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Påföljd
Mäklare X skall varnas för att hon på ett felaktigt sätt utformat köpehandlingar och för att hon har agerat ombud för en av säljarna på ett icke tillåtet sätt.

2013-03-28:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om s.k. lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X kritiserats för att vid ett flertal tillfällen använt sig av s.k. lockpris.

Fastighetsmäklarnämnden beslutade år 2010 att särskilt utreda anmälningar beträffande lockpriser. Mäklare X har därför i anledning av den inkomna anmälan förelagts att till nämnden inge en förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag avseende bostadsrätter för perioden 1 augusti 2009 — 31 juli 2010. Mäklare X har därefter ingett material i 20 förmedlingsuppdrag avseende bostadsrätter.

Fastighetsmäklarnämnden har vid granskning av handlingarna i ärendet konstaterat att försäljningspriset avvikit från utgångspriset med mellan 3 och 63 procent i 17 av de 20 förmedlingarna. I fem av dessa förmedlingsuppdrag har det förelegat en avvikelse mellan utgångspris och försäljningspris på mellan 30 och 63 procent.

Avseende de fem objekten har mäklare X förelagts att redogöra för de överväganden som legat till grund för de utgångspriser hon använt sig av i marknadsföringen. Hon har även förelagts att redovisa det av henne bedömda marknadsvärdet samt redovisa sin uppfattning till varför försäljningspriset skiljer sig från det marknadsförda utgångspriset.

Mäklaren
Mäklare X har anfört följande om de fem förmedlingsobjekten.

Z:s väg
Annonserat pris var 795 000 kr. Det sattes utifrån tidigare försäljningspriser i området som under denna tid var 750 000 kr – 850 000 kr.

Hon bedömde marknadsvärdet till 750 000 kr – 850 000 kr.

Objektet såldes för 1 035 000 kr. (Skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 30 procent, FMNs anm.)

Anledningen till att det blev budgivning var att det fanns två kapitalstarka budgivare som båda önskade ett snabbt tillträde, vilket erbjöds här.

K-vägen
Annonserat pris var 695 000 kr. Utgångspriset var normalt för området då liknande lägenheter brukade säljas för ca 700 000 kr.

Hon bedömde marknadsvärdet till 750 000 +/- 50 000 kr.

Objektet såldes för 1 120 000 kr. (Skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 61 procent, FMNs anm.)

Det var många spekulanter på visningen, vilket var ovanligt för området. Många intresse-anmälningar inkom och det var totalt fem budgivare, vilket också var väldigt ovanligt för området.

M-vägen
Annonserat pris var 895 000 kr. Utgångspriset var normalt för området då liknande lägenheter då såldes för 810 000 kr – 950 000 kr.

Hon bedömde marknadsvärdet till 925 000 kr +/- 50 000 kr.

Objektet såldes för 1 190 000 kr. (Skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 33 procent, FMNs anm.)

Det fanns två kapitalstarka budgivare. Den ena ville absolut bo kvar i området, den andra vill absolut ha en markplanslägenhet med uteplats i just detta område.

S-vägen
Annonserat pris var 1 195 000 kr. Utgångspriset var satt med hänsyn tagen till en lika stor lägenhet i grannporten som hon sålt tidigare samma år för 1 235 000 kr. Den såldes med svårighet och efter lång förhandling mellan parterna (det fanns endast en intressent).

Hon bedömde marknadsvärdet till 1 250 000 kr +/- 50 000 kr.

Objektet såldes för 1 560 000 kr. (Skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 31 procent, FMNs anm.)

Det fanns flera budgivare. De som blev köpare var mycket kapitalstarka då de just sålt en villa i den högre prisklassen i en grannkommun.

B-vägen
Annonserat pris var 1 475 000 kr. Lägenheten hade just varit ute till försäljning med en annan mäklare med ett utgångspris om 1 695 000 kr eller högstbjudande. Det fanns då inga intressenter alls. Hon hade själv sålt en lägenhet i området under samma tid för drygt 1 300 000 kr.

Hon bedömde marknadsvärdet till 1 500 000 kr – 1 700 000 kr.

Objektet såldes för 2 400 000 kr. (Skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 63 procent, FMNs anm.)

Det var mycket stort intresse med många spekulanter på visningen samt flera budgivare, flera mycket köpstarka. De slutliga köparna hade sålt varsin lägenhet i ett område där det då var mycket stort intresse och höga priser.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdrags-avtalen har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) skall marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. I god marknadsföringssed ligger bland annat ett allmänt krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115, sid. 144).

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

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt är fastighetsmäklaren skyldig att ange korrekta uppgifter om objekten. Om en fastighetsmäklare i marknadsföringen av ett objekt anger ett pris som avviker från det som mäklaren själv bedömt som marknadsvärde kan detta bland annat leda till att konsumenter blir vilseledda. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att för objekt ange pris som avviker från det mäklaren bedömt vara det marknadsmässiga priset.

Fastighetsmäklarnämnden har granskat prissättningen i 20 av de förmedlingar som mäklare X genomförde under perioden 1 augusti 2009 – 31 juli 2010. Av dessa har nämnden särskilt granskat fem uppdrag. I tre av dessa förmedlingsuppdrag har mäklare X marknadsfört bostadsrätterna till ett pris som understiger inte bara det slutliga försäljningspriset utan även det av henne bedömda marknadsvärdet. Hon har därmed åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas.

2012-03-28:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om ersättning för milkostnad m.m. när ett uppdragsavtal sagts upp

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X åtog sig den 4 februari 2011 att förmedla en fastighet från två syskon och fastigheten var deras barndomshem. I det skriftliga förmedlingsuppdraget angavs bland annat följande. *Skulle uppdragsgivaren under den tid uppdraget är förenad med ensamrätt säga upp eller avbryta uppdraget i förtid kan detta föranleda ersättningsskyldighet för uppdragsgivaren.* Av förmedlingsuppdraget framgår vidare *att provision skall utgå med 60 000:- fast pris.* Samtidigt angavs att ytterligare provision skulle erläggas med *10 % av köpeskillingen över 2 miljoner dock max 4 % av totala köpeskillingen.*

Uppdragsavtalet sades upp av uppdragsgivarna den 18 februari 2011. Mäklare X översände samma dag en bekräftelse på uppsägningen. Hon uppgav även namnet på en spekulant och meddelade att hon kunde komma att vara berättigad till provision om fastigheten såldes till den angivna spekulanten. Mäklare X har vidare översänt en faktura till en av uppdragsgivarna där hon begär ersättning med totalt 1 106 kr varav milersättning 160 kr, fastighetsutdrag 275 kr, planritning 250 kr och kontorsmaterial 100 kr. På fakturan anges vidare *Ca 40 arbetstimmar 750.-/h ex moms 30 000 kr (besök, telefon, upprättande av handlingar m.m.)* Vidare anges följande. *Avgår vår arbetstid 30 000 kr.*

Anmälarna har anfört bl.a. följande. Den uppgivna milersättningen är upptagen till ett för högt belopp. Anmälarna ifrågasätter vidare att mäklare X skulle ha rätt till provision om fastigheten såldes till den angivna spekulanten. De anser dessutom att mäklare X inte verkat för att de skulle få bästa pris för fastigheten utan att de skulle vara nöjda med ett bud på 2 milj. kr. Fastigheten såldes emellertid för 2,4 milj. kr genom en annan mäklare.

Mäklare X har anfört bland annat följande. Inledningsvis bearbetade hon sitt interna spekulantregister och anvisade en spekulant som var villig att betala 2 milj. kr. Detta bud framfördes till säljarna som lät meddela att de inte accepterade detsamma. Fakturan har ställts ut i enlighet med bestämmelser i förmedlingsuppdraget där det stipuleras att en ensidig uppsägning av förmedlingsuppdraget under ensamrättstiden kan föranleda ersättningsskyldighet för uppdragsgivaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Fastighetsmäklarnämnden avgör inte provisionstvister. Nämnden kan emellertid bedöma huruvida det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att framställa krav på

kostnadsersättningar i samband med att ett uppdrag sägs upp av uppdragsgivaren. Nämnden finner emellertid, mot bakgrund av bestämmelsen i uppdragsavtalet om att det kan föranleda ersättningsskyldighet för en uppdragsgivare att säga upp eller avbryta uppdraget i förtid, inte att det strider mot god fastighetsmäklarsed att framföra krav på kostnadsersättningar på sätt gjorts i detta fall. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning med följande påpekande. Det är olämpligt att, som i detta fall, i en faktura ange en arbetskostnad på 30 000 kr som dock skall reduceras med samma belopp, dvs. att kravet på arbetskostnad blir noll kr. Eftersom uppdragsavtalet endast medger provision till mäklaren så saknar uppgifterna om arbetskostnader relevans och fakturan borde inte innehålla denna uppgift.

2012-03-28:14

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om årsavgift m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Köparen av en bostadsrätt har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X med påstående om att denna undanhållit information om årsavgift och stambyte.

Anmälan
Köparen har anfört i huvudsak följande.

I slutet av april 2010 utannonserades bostadsrätten till försäljning. Mäklare X var ansvarig mäklare. Bostadsrättsföreningen var nybildad och det saknades årsredovisning. Däremot fanns det en ekonomisk plan som hade framtagits när föreningen förvärvade den aktuella fastigheten. Hon förvärvade bostadsrätten den 6 maj 2010. Tillträdet var den 1 oktober 2010. Hon förhörde sig om höjningar av årsavgiften och stambyten både vid visningen, vid kontakter med mäklaren och vid kontraktsskrivningen.

Årsavgiften angavs i annons i tidningen, på mäklarens hemsida och i prospektet uppgå till drygt 1 100 kr per månad. I den ekonomiska plan som föreningen framtagit var årsavgiften emellertid beräknad till 2 186 kr per månad. Föreningen hade beviljat en ”hyresrabatt” i anledning av att årsavgifterna inte var slutligt fastställda varför avgiften vid tidpunkten för försäljningen uppgick till drygt 1 100 kr per månad. Hon tillställdes några veckor efter förvärvet ett antal hyresavier i vilka avgiften var ändrad till 1 600 kr per månad, att gälla från och med den 1 juli 2010. Vid kontakt med bostadsrättsföreningen och bolaget som sköter föreningens ekonomiska förvaltning fick hon information om att avgiften om 1 100 kr per månad skulle gälla enbart till den 1 juli 2010. Information från säljaren om detta fick hon den 13 juni 2010. Mäklaren och säljarna var mycket väl medvetna om att årsavgiften som angavs i annonsen, på mäklarens hemsida och i prospektet bara gällde till och med den 31 juni 2010. Att det förhöll sig på det viset framgick emellertid varken av den ekonomiska planen eller av prospektet som hon undertecknade vid kontraktsskrivningen. Hon fick inte heller någon information om det på något annat sätt inför kontraktsskrivningen.

Efter tillträdesdagen lät hon renovera lägenheten. Hon flyttade in den 15 oktober 2010. Ordföranden i bostadsrättsföreningen upplyste henne en vecka senare om att stambyte skulle påbörjas den 1 november 2010 och att hon var tvungen att flytta ut ur lägenheten. I den ekonomiska planen angavs att ett stambyte rekommenderades inom tre år utan angivande av närmare tidpunkt. Vid kontakt med föreningen upplystes hon om att planerna på stambyte hade funnits en längre tid, att en konsult hade anlitats under sommaren 2010 för att ombesörja projektering av stambytet och att det dessförinnan pågått diskussioner med medlemmarna i föreningen jämte information om att stambyte skulle kunna ske under hösten 2010. I september 2010 beslutade föreningen om stambyte och därefter tillställdes dess medlemmar protokollet, en informationsbroschyr och en blankett med kostnadsuppgifter. Varken protokollet, broschyren eller blanketten fanns i lägenheten vid tillträdet, trots att föreningen uppgivit att

dessa dokument lagts i medlemmarnas brevlåda. Det måste ha stått klart för säljarna i juni 2010, eller i vart fall i september 2010, att stambyte skulle utföras under hösten 2010. Under alla omständigheter måste detta ha stått klart för säljarna den 1 oktober 2010, när likvidavräkning skedde på mäklarens kontor. Grannar på samma våningsplan har uppgivit att de under våren 2010 informerades om att stambyte skulle ske under hösten. Flera olika mäklarföretag har informerat om stambytet rörande andra lägenheter i samma fastighet och därför kan det hållas för visst att aktuell mäklare när likvidavräkningen skedde var fullt medveten om när stambytet skulle påbörjas. Varken säljaren eller mäklaren har emellertid vid något tillfälle upplyst henne om när stambytet skulle utföras.

Mäklaren
Mäklare X har inkommit med ett yttrande i ärendet. Hon har anfört i huvudsak följande.

Den 6 maj 2010 förmedlades bostadsrätten till köparen. I samband med intaget informerades hon om att den ekonomiska planen föreskrev att bostadsrättens årsavgift skulle uppgå till 2 185 kr per månad. På grund av låga räntor och föreningens goda ekonomi var avgiften emellertid rabatterad till 1 160 kr per månad. Det var oklart när och hur mycket avgiften skulle höjas och hon uppmanade säljaren att kontakta föreningen för information om det. Hon kontaktade även styrelseordföranden och fick då reda på att det på en föreningsstämma i maj 2010 eventuellt skulle fattas beslut om avskaffande av rabatten. På grund av dessa omständigheter marknadsfördes bostadsrätten med en årsavgift om 1 160 kr per månad, vilket var den faktiska avgiften såväl vid marknadsföringen som vid kontraktsskrivningen. Köparen och övriga spekulanter informerades muntligen om att avgiften var rabatterad och att rabatten kunde komma att försvinna. Köparen uppmanades även att i god tid före kontraktsskrivningen nogsamt studera den ekonomiska plan som denna fick del av samt att ta kontakt med föreningens ordförande för klarhet i frågan vilken avgift som skulle gälla i framtiden. Köparen informerades även om att frågan skulle behandlas på en föreningsstämma i maj månad. För att köparen skulle vara fullt införstådd med konsekvenserna av avskaffande av rabatten tillhandahöll hon fyra boendekostnadskalkyler, varav två med avgift om 1 160 kr per månad och två med avgift om 2 185 kr per månad. Köparen tog del av och undertecknade dessa kalkyler. Underskrifterna ger stöd för att köparen informerats om att avgiften var rabatterad och kunde komma att höjas, då det inte kan ha funnits något skäl till att upprätta fyra boendekostnadskalkyler med olika avgifter och räntor om frågan inte diskuterats.

Något beslut eller några konkreta planer om stambyte fanns inte i samband med kontraktsskrivningen. Hon har efterforskat hur det förhöll sig med föreningens planer på stambyte och köparen var väl medveten om att stambyte skulle komma att ske inom tre år eftersom detta framgår av den ekonomiska planen.

En mäklare är inte skyldig att efterforska planerade avgiftshöjningar. Detsamma får anses gälla för eventuella planer på stambyte. Hon har trots detta kontrollerat hur det förhöll sig på dessa punkter och vid kontraktstillfället vidarebefordrat tillgängliga uppgifter till köparen.

Handlingar i ärendet
Mäklare X har till sitt yttrande bifogat ett antal handlingar, bland annat en ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen och ett e-postmeddelande som föreningens ordförande skickat den 24 april 2010.

Av den ekonomiska planen framgår dels att årsavgiften år 2010 för bostadsrätten uppgick till 26 230 kr, dels att stambyte bör ske inom tre år.

Av e-postmeddelandet framgår att någon plan för stambyte eller reparation inte hade gjorts när meddelandet skrevs. Det framgår också att avgiften i den ekonomiska planen baserades på ett lån med 3 procent ränta, att föreningens lån vid tidpunkten för meddelandet hade avsevärt lägre ränta, varför en lägre avgift togs ut, samt att avgiften var en punkt på föreningsstämman som skulle hållas i maj 2010.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Fastighetsmäklaren ska enligt 12 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Det innebär bland annat att fastighetsmäklaren i sin marknadsföring ska följa bestämmelserna i marknadsföringslagen (2008:486).

En näringsidkare får enligt 10 § marknadsföringslagen inte använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annans näringsverksamhet. Detta gäller särskilt ifråga om produktens pris, grunderna för prisberäkningen, särskilda prisfördelar och betalningsvillkoren.

Av 8 § marknadsföringslagen framgår att marknadsföring som är vilseledande enligt 10 § är otillbörlig om den påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

Ett affärsbeslut är enligt 3 § marknadsföringslagen ett beslut som fattas av en konsument eller en näringsidkare om huruvida, hur och under vilka förutsättningar en produkt ska köpas, om hela eller delar av köpesumman ska betalas, om produkten ska behållas eller överlåtas, eller om en avtalsenlig rättighet i samband med produkten ska utnyttjas, oavsett om konsumenten eller näringsidkaren beslutar att handla eller att avstå från att handla.

Marknadsföring som är otillbörlig kan enligt 23 § förbjudas.

Mäklare X har själv uppgivit att hon har marknadsfört bostadsrätten med en årsavgift om 1 160 kr per månad, trots att hon kände till att avgiften var 2 185 kr per månad. Fastighetsmäklarnämnden finner med hänsyn till detta att marknadsföringen har varit vilseledande. Fastighetsmäklarnämnden finner också att marknadsföringen har varit otillbörlig, eftersom den angivna årsavgiften sannolikt har påverkat mottagarnas intresse för bostadsrätten och därmed deras förmåga att fatta välgrundade affärsbeslut. Genom att på detta sätt bryta mot marknadsföringslagens bestämmelser har mäklare X även brutit mot kravet på god fastighetsmäklarsed och för detta ska hon varnas. Förhållandet att mäklare X informerat köpare och spekulanter om att avgiften som marknadsfördes kunde komma att höjas och inte var den faktiska årsavgiften förändrar inte bedömningen.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Vice ordföranden och två ledamöter anmäler skiljaktig mening.

Med hänsyn till att årsavgiften varit 1 160 kr per månad vid tidpunkten för marknadsföringen och till den information om den rabatterade årsavgiften och den faktiska avgiften som mäklare X lämnat till köpare och spekulanter ska ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2012-04-25:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om medverkan vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Kritiken går ut på att han agerat felaktigt i samband med att han medverkat till att ombilda en fastighet i centrala S från hyresrätt till bostadsrätt.

Mäklare X har avgett yttrande och tillbakavisat kritiken.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Denna skyldighet har mäklaren inte bara då han fullgör ett enskilt förmedlingsuppdrag utan även i andra sammanhang när han uppträder i sin yrkesroll (se prop. 1994/95:14 s. 76).

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare prövat huruvida det är förenligt med god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare åtar sig ett uppdrag om att ombilda en fastighet från hyresrätt till bostadsrätt. Nämnden har emellertid inte funnit att det föreligger något hinder för en fastighetsmäklare att medverka vid genomförandet av ett sådant uppdrag.

Det aktuella uppdraget har inte varit ett förmedlingsuppdrag men väl ett uppdrag i vilket mäklaren har att iaktta god fastighetsmäklarsed, dvs. mäklaren har ett ansvar enligt fastighetsmäklarlagen för uppgifter han utför som har samband med mäklarens roll att bistå köpare och säljare i deras mellanhavanden vid en fastighetsöverlåtelse (se 2008-09-24:8 i FMN:s årsbok för 2008 m h t 2004-08-25:3 i FMN:s årsbok för 2004 och 2011-03-31:8 i FMN:s årsbok för 2011).

Vad som framkommit i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-04-25:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om s.k. självinträde

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan som inkom till Fastighetsmäklarnämnden den 5 september 2011 har en spekulant kritiserat mäklare X för att han själv förvärvat en fastighet som han haft i uppdrag att förmedla.

Mäklaren
När han gjorde intaget i maj 2011 nämnde han för säljarna att han tyckte att deras hus var fint och att han kunde tänka sig att köpa det själv. Säljarna frågade om han ville göra det så skulle de slippa ha visningar. Han tackade emellertid nej vid det tillfället.

På visningen som följde hade han gott om besökare och han fick två budgivare, varav anmälarna lade det högsta budet. Säljarna kom dock att vilja avvakta försäljningen eftersom deras husköp kanske inte skulle bli av, vilket han meddelade anmälarna.

Senare träffade han på säljarna i bostadsområdet. De frågade återigen om han ville köpa deras hus. I det läget hade tanken mognat och han kunde tänka sig det. Han var väldigt noga med att tala om vad han som mest kunde betala och att säljarna gjorde klokast i att ta anmälaren som bjudit 60 000 kronor mer. Han sade att spekulanterna kändes som seriösa köpare som dessutom signalerat att de kunde bjuda mer. Han sade till säljarna att de skulle fundera och få rådrum men de ville att han skulle köpa deras hus. De sade upp uppdragsavtalet och skrev köpeavtal.

Efter det att han anmälts till Fastighetsmäklarnämnden kom hans personliga förhållanden att se annorlunda ut och han var inte längre i behov av huset. Han har tagit kontakt med anmälarna och erbjudit dem att köpa huset till det pris han betalat. Det blev dock inte så.

Vidare har han uppgett att ”… alla handlingar som bör vara på plats ej finns.” Han förstår om agerandet föranleder en disciplinär påföljd och han uppger sig ha lärt sig sin läxa.

Handlingar
Till sitt yttrande har mäklare X inkommit med bland annat kopia av det köpekontrakt genom vilket han förvärvat fastigheten den 15 juni 2011.

Någon anmälan från mäklare X om att han förvärvat fastigheten har inte inkommit till Fastighetsmäklarnämnden.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom

uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Anmälan om självinträde
Det följer av 13 § fastighetsmäklarlagen andra stycket att om mäklaren förvärvar ett objekt som denne före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla ska mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden.

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att han haft i uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten, att uppdraget sagts upp och att han själv förvärvat fastigheten. Trots att ett bindande köpekontrakt ingåtts den 15 juni 2011 har mäklare X emellertid inte gjort någon anmälan enligt 13 § fastighetsmäklarlagen. För detta ska han varnas.

2012-04-25:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om budgivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X har haft i uppdrag att förmedla en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant kritiserat mäklare Xs hantering av budgivningen i förmedlingsuppdraget.

Anmälan
Det var bara anmälarna och en annan spekulant kvar i budgivningen. Fredagen den 30 september 2011 ställde mäklaren frågan ifall de kunde skriva kontrakt samma kväll eftersom säljarna ville avsluta affären samma dag och om de kunde tillträda fastigheten i slutet av januari 2012. De gick med på det. Strax efter samtalet fick de ett SMS där det stod att deras bud var godkänt av säljaren. Tre timmar därefter kom ett nytt SMS där det stod att något avslut inte skulle hinnas med och att mäklaren skulle återkoma följande måndag. Direkt efter att de fått meddelandet sökte de mäklaren men han svarade inte. De uppfattade det som att de avsiktligt ignorerades.

På måndag morgon upptäckte de att objektet var borta från nätet. När de ringde mäklaren svarade hans kollega och sa att objektet var sålt och att de höll på att skriva kontrakt just då. Anmälarna hade inte fått veta att den andre budgivaren lagt nytt bud. De meddelade att de ville buda över men ignorerades av mäklaren.

När mäklare X väl återkom påstod han att den andre budgivaren hade ringt honom på söndagen. De anser att han borde ha framfört det nya budet till dem så att de fick en chans att bjuda över. De hade budat över om de fått veta om det nya budet och säljaren hade kunnat ta ny ställning till deras bud. De och säljaren fick aldrig en chans. Anmälarna misstänkte att mäklaren redan under fredagen fått det nya budet från den andra budgivaren men undanhållit det från dem. Det var därför han avsiktligt inte svarade i telefon den dagen.

I prospektet stod det att ”mäklarföretaget A använder öppen budgivning. Det innebär att du som spekulant lämnar ditt bud till den ansvarige fastighetsmäklare, som löpande redovisar det högsta budet till säljaren och till övriga budgivare. Om någon spekulant lämnar ett bud efter avslutad budgivning, men innan köpekontrakt undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra detta bud till säljaren, som tar ställning till om budet ska beaktas.”

Anmälarna menar att mäklaren begått ett fel som inte följt vad som står i hans eget prospekt.

Mäklarens yttrande
Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet och i huvudsak anfört följande.

Fastigheten bjöds först ut till försäljning i mars 2011. Då kom endast bud på en nivå som säljarna inte kunde godta. Att ingen lade bud över säljarens nivå berodde troligtvis på att det

saknades garage. De beslutade att göra ett nytt försök efter sommaren då arbetet med att iordningställa ett garage hade påbörjats. I september kom ett flertal spekulanter och den 27 september fick han det första budet från anmälarna. Budet låg långt under de bud som kommit under våren. I övrigt fanns inga andra som ville lägga bud. Säljaren var orolig och sa att om det kom ett bud motsvarande utgångspriset skulle de släppa huset. Han tog kontakt med anmälaren och berättade att några andra bud inte inkommit men också att säljaren såg deras bud som ett skambud som inte skulle accepteras av säljarna. Han rekommenderade dem att lägga ett bud motsvarande utgångspriset. Det ville inte anmälaren som menade att marknaden gått ner kraftigt och att huset inte var värt de pengarna. Den informationen fick säljarna.

Därefter kom en andra och en tredje budgivare in och började lägga bud. Allt redovisades över nätet och via SMS till de inblandade. Budgivare 3 var de som stannade kvar och bjöd mot anmälaren. Säljaren bedömde budgivare 3 som effektiv, motiverad att komma till avslut och lätt att ha och göra med. De hade dessutom sålt sina boenden så det fanns inga finansieringsproblem. En fredag ringde 3:an upp och lyfte budet med 45 000 kr utan krav på att säljaren skulle färdigställa garaget. De uttryckte även irritation över att anmälaren hela tiden bemötte deras bud med 10 000 kr vilket de upplevde tog en massa tid. Om det fortgick övervägde de att hoppa av, vilket han berättade för säljaren. Anmälarens respons på detta nya bud var att lägga 10 000 kr ytterligare mot att säljaren skulle färdigställa garaget. Budgivare 3 ville i det läget avvakta.

Han tog kontakt med säljaren och presenterade vad som sagts och vilka villkor som buden var förenade med. Runt klockan 17 på fredagen sade han till säljarna, som skulle resa bort under helgen, att det började bli för sent för avslut och att de skulle ta upp kontakten igen på måndag. Detta meddelade han även anmälaren via sms. Därefter sätter han telefonen på ljudlöst och går hem. På söndagen ser han att han fått ett meddelande. Det är budgivare 3 som ringt och vill lägga ett nytt bud. Han har dock inte fått något meddelande från anmälaren. När han ringer upp budgivare 3 vill de ge säljaren ett väl kryddat bud strax över utgångspris som gäller under förutsättning att det inte blir någon vidare budgivning. De höjde med 90 000 kr och ville ha besked från säljaren snarast möjligt. Budet gällde under förutsättning att det inte skulle vara föremål för ytterligare bud från någon annan. Säljaren valde att acceptera på en gång. Det var ett aktivt val från säljaren att välja 3:an i budgivningen. De kände att de i och med detta bud kommit i mål och de hade en allmänt god och trygg känsla för köparna. Säljaren visste naturligtvis att anmälarna fanns eftersom de lagt bud hela tiden men säljarna valde att bestämma att han inte skulle höra med anmälarna om de hade ett högre bud.

Kontrakt skrevs med köparna på måndag morgon och hans tanke var att därpå ringa till anmälarna och berätta om säljarnas beslut och att säljarna hade valt de andra spekulanterna även om anmälarna skulle kunna lägga ett högre bud. Dessvärre hann anmälaren ringa en mäklarkollega som var ovetande om vad som hänt under helgen. Informationen som anmälaren fick var bara att huset var sålt. Det var mycket som blev missförstått under det samtalet. När han själv därefter ringde anmälaren och försökte förklara att det var säljarna som valt de andra spekulanterna togs det inte emot på ett bra sätt och anmälaren var oförstående även när han berättade att säljarna var medvetna om möjligheten till budgivning men att de aktivt avstått från denna. Budgivning hade inte alls varit nödvändig om man från början accepterat säljarnas prisbegäran. Något som anmälaren erbjudits och tackat nej till.

Efteråt fick han flertalet mycket otrevliga SMS. Han förstår att det är ett tecken på att anmälarna är besvikna men han kände sig inte bekväm med det språk som användes av personer som han kan förväntas göra affärer med.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklaren ska därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Budgivningen är inte reglerad i lag. Till dess att ett köpekontrakt eller överlåtelseavtal är undertecknat av både köparen och säljaren måste fastighetsmäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Väljer säljaren att sälja till annan innan en spekulant hinner komma in med ytterligare bud kan mäklaren inte förhindra att så sker (se 2006-03-22:3 i FMNs årsbok för 2006). Det är också säljaren som har att ta ställning till spekulanters villkor för bud och hur sådana meddelanden ska få påverka budgivningen.

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

2012-04-25:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om oskäligt villkor i uppdragsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktar två säljare av en fastighet kritik mot mäklare X. Kritiken går huvudsakligen ut på att mäklare X krävt annonseringskostnader för ett uppdrag som sagts upp fem år tidigare och att hon påstår att hon förmedlat den aktuella fastigheten när så inte har skett.

Anmälan
Anmälarna har anfört huvudsakligen följande.

Sommaren 2003 gav de mäklare X i uppdrag att förmedla deras fastighet. Efter tre månader sade de upp förmedlingsuppdraget muntligen på hennes kontor. Mäklare X tog då bort marknadsföringen av objektet från fönstret och upphörde i övrigt med annonsering. Därefter hade de ingen kontakt med mäklare X. I september 2007 sålde de fastigheten till en bekant.

Två dagar före tillträdet i mars 2008 blev de kontaktade av mäklare X som uppgav sig ringa för att göra en värdering för köparnas räkning. Hon gratulerade dem till försäljningen och ville få köpeskillingen bekräftad. Hon avslutade samtalet med att hon tänkte fakturera sina annonseringskostnader från 2003. De bestred kravet muntligen omgående. De hade ju inte haft kontakt med henne sedan augusti 2003. Mäklare X förklarade att hon alltid gjorde så här. Hon sade sig ha rätt att göra det och fått rätt vid flera tillfällen och att det ändå inte skulle kosta oss något eftersom kostnaderna är avdragsgilla.

Under resterande delen av 2008 pågick en kommunikation med fakturor och påminnelsefakturor. Ärendet anmäldes till kronofogden av mäklare X. De bestred hela tiden kraven och i början av 2009 avskrev kronofogden ärendet.

Ett par veckor senare fick de ett brev från en advokat som förklarade att kravet på annonseringskostnader varit felaktigt och att mäklare X nu i stället krävde full mäklarprovision. Någon faktura på mäklarprovision har de aldrig fått. U tingsrätt ansåg att förmedling inte hade skett och ogillade mäklare Xs krav på provision. Mäklare X överklagade domen till Svea hovrätt och Högsta domstolen. Hovrätten meddelade inte prövningstillstånd och Högsta domstolen fann hovrättens beslut vara korrekt och därmed står tingsrättens dom fast.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att yttra sig och har genom ombud anfört sammanfattningsvis följande.

Hon bestrider påståendena om eventuella fel i handläggningen eller avsteg från god fastighetsmäklarsed eller då gällande fastighetsmäklarlag.

Säljarna lämnade den 27 maj 2003 ett förmedlingsuppdrag till henne med ensamrätt att förmedla den i ärendet aktuella fastigheten (fastigheten). Ensamrättstiden löpte ut den 27 augusti 2003. Därefter löpte förmedlingsuppdraget vidare utan ensamrätt. Uppdragsavtalet har aldrig sagts upp. Hon har vidtagit sedvanliga förmedlingsåtgärder under våren 2003 till och med 2007.

Hon har anvisat säljarna flera spekulanter, bland annat de som slutligen förvärvade fastigheten PA och HP. Den 5 oktober 2007 överlät säljarna fastigheten till köparna PA och HP för 4 000 000 kr. Detta kände hon emellertid inte till just då utan det blev hon senare informerad om i och med att köparna behövde en värdering för att belåna fastigheten.

Hon gör gällande att kraven på uppdragsavtal, anvisning, bindande köpeavtal och orsakssamband enligt 21 § andra stycket fastighetsmäklarlagen är uppfyllda. Hon gör därför gällande att hon har rätt till provision.

I mars 2008 kontaktade banken A henne och bad henne värdera fastigheten. Först då fick hon klart för sig att säljarna – illojalt och bakom hennes rygg – sålt fastigheten till PA och HP. Hon kontaktade då en av säljarna vilken var fullt införstådd med att hon, redan på grund av att de inte accepterade hennes tidigare anvisade köpare på de premisser som framgick av annonseringen, hade en avtalad rätt till ersättning för bland annat sina annonskostnader. Men hon var också noggrann med att framhålla att om köparna var en av hennes tidigare anvisades spekulanter så skulle hon göra gällande sin rätt till full förmedlingsprovision. Köparna valde därefter att inte genomföra någon affär med banken A. En av säljarna ringde henne senare för att komma och hämta nyckeln vid tillträdet vilket också skedde. Notabelt är att hon fram till dess således alltjämt hade ett uppdrag och tillika nyckeln till bostadshuset.

U tingsrätt ogillande hennes talan enär hon inte förmådde styrka bland annat orsakssambandet. Svea hovrätt beviljade inte prövningstillstånd.

En fastighetsmäklare har rätt att få sin sak prövad och så har här också skett. Att tingsrätten inte ansåg bevisningen uppfylld och ogillade talan betyder inte att god fastighetsmäklarsed inte iakttagits lika lite som att fastighetsmäklarlagen inte följts. Härtill kommer att det, för att en mäklare ska åläggas en disciplinpåföljd, fordras att det omständigheter på vilka påföljden grundas kan slås fast otvetydigt (jfr Regeringsrättens avgörande RÅ 1996 ref 83.).

Hon tillställde sina uppdragsgivare en bekräftelse den 29 oktober 2003 baserade på de förda samtalen och möten hemma hos dem, på att hon skulle fortsätta med uppdraget men inte annonsera i skyltfönstret och på Internet.

Hon anvisade regelbundet under åren 2003-2007. Hon talade om det blå/grå huset och var det fanns, lämnade ut beskrivningar och informerade spekulanter om att hon hade i uppdrag att förmedla detta.

Hon fick också senare den 18 oktober 2005 en telefonpåringning från HP och de var då inte bekanta med varandra men hon nämnde då bland annat det blå huset.

I till yttrandet fogad dokumentation avseende visningar för fastigheten anges att fastigheten visats för HP och PA såväl den 18 oktober 2005 som den 2 september 2007.

Ersättningsvillkor i uppdragsavtalet
I uppdragsavtalet anges bland annat följande vid rubriken *Provision/arvode*.

> *Kommer försäljning inte till stånd på grund av att uppdragsgivaren vägrar att ingå köpeavtal med en av fastighetsmäklaren anvisad seriös spekulant som är bered att betala det begärda priset och godta övriga av uppdragsgivaren uppställda villkor, skall uppdragsgivaren ändå ersätta fastighetsmäklaren för dennes faktiska kostnader för annonsering mm och betala skäligt arvode för utfört arbete, t ex för värdering av objektet och olika kontakter med banker, myndigheter mm; på kostnadsersättningar och arvode utgår moms.*

Förelagd att ange bland annat vad som legat till grund för utformningen av klausulen har mäklare X anfört sammanfattningsvis följande.

Utformningen av klausulen är tillkommen med hänsyn till den aktuella förmedlingen. Det har nu gått åtta år sedan dess och att i dag exakt erinra sig varför hon kände sig manad att just för den här förmedlingen gardera sig för risken att inte få slutföra affären kan inte anges. Med facit i hand synes dock garderingen välgrundad. Det finns som Fastighetsmäklarnämnden själv noterat i beslutet 2007-04-25:1 i nämndens årsbok för 2007, inget hinder för en mäklare att begära ersättning även om uppdraget inte leder till en förmedling. Klausulen är alls inte oskälig eftersom den endast stipulerar att om alla förutsättningar enligt uppdragsavtalet är uppfyllda, men kunden ändå väljer att inte sälja så ska mäklaren i vart fall kunna påräkna ersättning för sina utgifter för annonsering m.m. Det står dessutom att utöver detta så äger mäklaren rätt till skäligt arvode. Oskälighet kan endast föreligga om det skulle handla om krav på ersättning för fullt arvode såsom vid en genomförd förmedling. Fastighetsmäklarnämndens beslut från 2007 har tillkommit mer än fyra år efter det att uppdragsavtalet träffades och vid den tidpunkten 2003 saknades beslut om den här frågeställningen, såvitt kunnat noteras. Nämndens eventuella antydan i beslutet om en fyraårig retroaktiv räckvidd ifrågasätts mot bakgrund härav. Detta synes dessutom inte heller överensstämma med nämndens egen praxis i liknande fall.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

I förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 21) till den upphävda lagen (1984:81) om fastighetsmäklare har departementschefen uttalat följande.

> Med hänsyn till det anförda anser jag att lagen inte bör innehålla någon regel som generellt begränsar möjligheterna för mäklaren att avtala om ersättning för arbete för det fall att uppdraget inte leder till någon överlåtelse. Om ett sådant avtalsvillkor i det enskilda fallet skulle vara oskäligt med hänsyn bl.a. till avtalets innehåll i övrigt, får det i stället angripas med tillämpning av lagen (1971:112) om förbud mot oskäliga avtalsvillkor eller 36 § avtalslagen. En mäklare som mera systematiskt ställer upp sådana oskäliga villkor får vidare anses handla i strid mot god sed i fastighetsmäklarbranschen. Han riskerar då att få sin registrering hos länsstyrelsen återkallad.

Lagens innebörd har inte ändrats med 1995 års fastighetsmäklarlag (jfr. prop. 1994/95:14 s. 82 f) eller den nu gällande fastighetsmäklarlagen (jfr prop. 2010/11:15 s. 62).

Fastighetsmäklarnämnden finner att det inte är otvetydigt fastställt att uppdragsavtalet sagts upp av säljarna.

Det får förutsättas att den som ingår ett uppdragsavtal med en fastighets- mäklare har för avsikt att sälja sin fastighet. Ett förmedlingsavtal medför dock ingen skyldighet gentemot mäklaren att låta sälja objektet. Eftersom mäklarens rätt till ersättning i normalfallet är en slags ”uppskjuten rätt” som bara inträder om det blir ett avtalsslut får mäklaren vanligtvis inte betalt för nedlagt arbete om säljaren inte fullföljer en överlåtelse. Det råder emellertid avtalsfrihet i fråga om på vilka grunder mäklaren ska ha rätt till ersättning. Det förekommer därför att mäklaren skriftligt i avtalet förbehåller sig rätten till viss ersättning – företrädesvis nedlagda kostnader – även om det inte blir någon försäljning.

Det aktuella avtalsvillkoret är utformat på ett sätt som lämnar litet utrymme för en säljare att ångra eller avvakta med en påbörjad försäljning. I stället är risken påtaglig att uppdragsgivaren mot sin vilja genomför en försäljning av bostaden och dessutom till ett pris som riskerar att understiga marknadsvärdet.

Med hänsyn till att det aktuella avtalsvillkoret ingår i ett uppdragsavtal som skrevs redan år 2003 finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet, med dessa påpekanden, kan avskrivas från vidare handläggning.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2012-05-23:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om bristfälliga rutiner för posthantering

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktar säljarna av en fastighet kritik mot mäklare Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag.

Anmälan
Anmälarna har huvudsakligen anfört följande.

Den 28 augusti 2007 uppdrog de åt mäklare X att sälja deras fastighet för 4 350 000 kronor.

Mäklare Xs föreslagna köpeskillingsnivå synes inte överensstämma med gängse marknadsvärde på motsvarande fastigheter i området. Fastigheten är fortfarande osåld. Den utbjuds nu till en köpeskilling om 2 600 000 kronor vilket understiger deras lägsta tänkbara nivå. Detta påpekade de flera gånger till Mäklare X utan reaktion från hennes sida.

I annons på Bovision har, ända sedan sommaren 2011 och fortfarande, felaktigt angetts att budgivning pågår.

I själva verket har huset marknadsförts under så lång tid, fyra och ett halvt år, att det sannolikt blivit helt osäljbart till skada för dem.

De har sagt upp uppdragsavtalet med mäklaren. Senast genom brev den 12 december 2012. Mäklare X har hittills underlåtit att bekräfta uppsägningen.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att yttra sig över klagomålen. Hon har förelagts att särskilt ange sin inställning till anmälarnas påståenden om att hon fortsatt med förmedlingsåtgärder trots att uppdragsavtalet sagts upp och att hon inte bekräftat anmälarnas uppsägning av uppdragsavtalet. Mäklare X har yttrat sig genom ombud och därvid anfört huvudsakligen följande.

Hon fick uppdraget att förmedla den i ärendet aktuella fastigheten den 28 augusti 2007. Flera spekulanter tyckte att fastigheten var för stor och säljarna var till och från tveksamma om de skulle sälja hela fastigheten, vilket gjorde att priset varierade många gånger under åren. Att säljarna inte skulle få 4 350 000 kronor har stått klart sedan länge. Den 10 mars 2011 fick hon ett bud på 3 300 000 kronor för hela fastigheten. Säljarna ville då ha 3 500 000 kronor vilket köparna gick med på. Handpenningen ordnade köparna genom att försäljning av en segelbåt. Därefter ändrade sig säljarna och ville ha kvar en tomt med uthus. Det blev ingen försäljning. I juli 2011 återkom spekulanterna och då ordnade de även vid detta tillfälle köpare på båten, men säljarna backade ut igen.

Det har varit andra spekulanter som enbart ville köpa huvudbyggnaden med tomt men säljarna har ändrat priset varje gång. Under hösten var bud- givningen uppe i 2 600 000 kronor men köparna hoppade av på grund av att säljarna tog för lång tid på sig. De fick inget svar på sitt bud. Därefter kom nya kunder som lade budet på 2 800 000 kronor varpå säljarna begärde 2 900 000 kronor och så där höll det på.

På frågan från en spekulant vad säljaren kunde känna sig nöjd med uppgav en av säljarna att hon skulle ringa advokaten. Säljarna hade anlitat en advokat. Hon ringde en av säljarna och talade med receptionisten som skulle framföra att han hade ringt och att hon ville bli uppringd. Han ringde aldrig tillbaka. Spekulanten fick endast beskedet att hon skulle återkomma så snart säljarna eller deras ombud hade givit besked.

Hon har aldrig mottagit någon uppsägning av avtalet eller advokatens brev. Av den anledningen har hon inte bekräftat någon uppsägning. Hon blev därför mycket förvånad när hon fick föreläggandet från Fastighetsmäklar- nämnden. I och med föreläggandet tog hon bort objektet från nätet. När det gäller budgivningen så har den pågått hela tiden fram till dess hon fick föreläggandet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Av kopia av uppsägningen av uppdragsavtalet som säljarnas advokat överlämnat till Fastighetsmäklarnämnden framgår att uppsägningen ställts till mäklare Xs arbetsplats den 12 december 2011. Anmälarna gör även gällande att de tidigare sagt upp uppdragsavtalet med mäklare X. Mäklare X har anfört att hon inte erhållit uppsägningen och att hon blev varse att uppdragsgivarna ville säga upp uppdragsavtalet först i anledning av nämndens föreläggande. Ett meddelande går, med ett par undantag, på avsändarens risk. Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att försändelserna har nått henne. Det är därför inte otvetydigt fastställt att hon brustit i sina åtaganden som fastighetsmäklare. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2012-05-23:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga förmedlingsåtgärder utan skriftligt uppdragsavtal med konsument

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktar ägarna till en fastighet kritik mot mäklare Xs agerande.

Anmälan
Anmälarna har anfört huvudsakligen följande.

Mäklare X har marknadsfört deras fastighet utan att ha fått skriftligt uppdrag att göra det.

I februari 2011 diskuterade de per telefon med mäklare X om att sälja sin fastighet men de erhöll inget skriftligt uppdragsavtal förrän i april samma år. Under den tiden marknadsförde mäklare X deras fastighet. De hade många frågor kring uppdragsavtalet, vilka skickades per e-post till mäklaren men hon svarade aldrig. De skrev aldrig under uppdragsavtalet.

I juni 2011 beslöt de att inte sälja fastigheten och de har sedan dess anmodat mäklare X vid flera tillfällen att upphöra med marknadsföringen av deras fastighet. De har inte fått svar och fastigheten marknadsförs alltjämt.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att yttra sig över klagomålen. Hon har förelagts att särskilt ange sin inställning till anmälarnas påståenden om att hon marknadsfört den i ärendet aktuella fastigheten utan att ett skriftligt uppdragsavtal ingåtts med dem och att hon, trots flera påstötningar om att upphöra med marknadsföringen av fastigheten, inte efterkommit deras begäran.

Mäklare X har yttrat sig genom ombud och hon har därvid anfört bland annat följande.

Hon förmedlade försäljningen av fastigheten till anmälarna 2010.

I februari 2011 ville de sälja fastigheten och kontaktade då henne. De lämnade nyckel till fastigheten för att hon skulle komma in i huset, i första hand för att fotografera och i andra hand för att ha visningar. De förde diskussion om villkor för förmedlingen av fastigheten och i slutet av februari skickade hon ett uppdragsavtal i två exemplar för deras undertecknande.

Något uppdragsavtal kom aldrig åter varför hon inte arbetade med objektet. Uppdragsgivarna klagade på att hon inte fotograferat eller gjort någon objektsbeskrivning. Hon förklarade att först måste hon ha tillbaka uppdragsavtalet, som då skulle vara undertecknat av dem båda. Därefter skulle hon sätta igång arbetet. Objektet har inte marknadsförts för anmälarnas räkning vare sig på www.hemnet.se , på mäklarföretagets hemsida eller i skyltfönster.

I april ringde två spekulanter som varit intresserade av fastigheten i samband med anmälarnas köp av den. De hade inte hittat någon fastighet ännu utan var intresserade av något liknande och undrade om hon kände till någon sådan. Hon talade då om att den i detta ärende aktuella fastigheten kanske skulle säljas, men att hon och ägarna inte hade kommit överens om en förmedling ännu. Hon fick då uppgift om att spekulanterna skulle lägga ett bud på 1 250 000 kronor om fastigheten skulle säljas. Med denna information kontaktade hon anmälarna. De ansåg att det var ett skambud och tackade nej. Hon meddelade spekulanterna detta och då höjde de budet till 1 325 000 kronor. Även detta bud avfärdades.

Det är riktigt att hon utan resultat försökt komma i kontakt med en av anmälarna för att meddela att det funnits intressenter för det fall de skulle ångra sig och vilja ge henne uppdraget.

Fastighetsmäklarnämndens handläggning
Det noteras att Fastighetsmäklarnämnden den 22 september 2011 gått in på www.hemnet.se och skrivit ut marknadsföringsmaterial avseende den i ärendet aktuella fastigheten. Av utskrifterna framgår att fastigheten marknadsförts med angivande av mäklare Xs företagslogotyp och med kontaktuppgifter till henne. Med anledning av att mäklare X i yttrande anfört att hon inte marknadsfört fastigheten har mäklare X förelagts att kommentera detta.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att kommentera utredningen och hon har i yttrande anfört huvudsakligen följande.

Hon har inte marknadsfört anmälarnas fastighet varför hon var helt oförstående när de flera gånger återkom med påståendet om att fastigheten låg på nätet. Hon kontrollerade objektet och där kunde hon se att det inte låg ute. För att få ut objektet på Hemnet måste hon koppla upp sig och aktivt skicka objektet till Hemnet. När det är gjort kommer det upp en symbol, en jordglob som visar att objektet ligger uppe. Varje gång hon fått påståendet har hon gått in och kontrollerat att objektet inte legat på Hemnet.

Av Fastighetsmäklarnämndens tjänsteanteckning förd över ett telefonsamtal med mäklare Xs ombud framgår följande.

Hon har inte lagt upp fastigheten på Hemnet. Hon vill inte påstå att utskrifterna från Hemnet är förfalskade. Om objektet har legat ute på Hemnet så har det inte skett genom hennes försorg. Hon hade dock förberett marknadsföringsmaterial i avvaktan på ett skriftligt uppdragsavtal.

Vid telefonsamtal med företrädare för Hemnet har han uppgett bland annat följande.

Den i ärendet aktuella fastigheten har publicerats på Hemnet den 15 mars 2011 av någon på mäklarföretaget A. Vem som helst på ett mäklarföretag kan publicera objekt på Hemnet. Mäklare X står som kontaktperson på objektet och det är mäklarföretaget A som har licens att publicera objekt på Hemnet. Det är dock möjligt att objektet kunnat publiceras och ligga kvar på Hemnet utan att mäklare X kunnat se det via sitt mäklarsystem.

När en mäklare lägger upp ett objekt på Hemnet kan han eller hon välja att ha flera sökvägar till objektet såsom exempelvis villa i första hand och fritidshus i andra hand. När mäklaren klickar i mäklarsystemet att affären är avslutad, försvinner objektet från förstahandsvalet per

automatik och är då inte längre sökbart via mäklarsystemet men väl via Hemnets hemsida. För att ta bort objektet från Hemnet krävs att mäklaren aktivt tar bort andrahandsvalet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 9 § fastighetsmäklarlagen ska ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Att påbörja marknadsföringsåtgärder innan mäklaren fått i uppdrag att förmedla ett objekt står i strid med författning och god fastighetsmäklarsed.

Även om uppgifterna i ärendet är mycket besvärande för mäklare X är det, mot bakgrund av vad som framkommit i telefonsamtal med företrädare för Hemnet, inte otvetydigt fastställt att det är omständigheter hänförliga till mäklare X som gjort att objektet kommit att marknadsföras. Vid sådant förhållande ska ärendet avskrivas från vidare handläggning.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2012-05-23:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om bristfällig rutiner för posthantering

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktar en dödsbodelägare i dödsboet efter en uppdragsgivare kritik mot mäklare Xs agerande. Kritiken rör bland annat att mäklare X inte tillställt honom vare sig kopia av uppdragsavtalet eller andra handlingar som han begärt. Mäklare X har heller inte hämtat ut rekommenderade försändelser som han tillställt henne.

Mäklare X har i yttrande lämnat förklaring till det som anmälaren påtalat och tillbakavisat anmälarens kritik.

Vad avser kritiken rörande de rekommenderade försändelserna som mäklare X enligt anmälaren tillställt henne har hon anfört följande.

Vid månadsskiftet augusti/september fick hon två rekommenderade försändelser. När hon skulle hämta dessa hade personalen skickat tillbaka det ena innan hämtningstiden gått ut. Hon ringde då anmälaren och bad att han skulle skicka innehållet igen. Det gjorde han inte. Den 12 september 2011 ringde anmälaren upp henne och bad att hon skulle lämna alla handlingar på den adress som modern hade. Så gjorde hon. När anmälaren den 8 november skrev till Fastighetsmäklarnämnden hade handlingarna legat i tre veckor i brevlådan på den adress modern hade.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Den som skickar en försändelse till en fastighetsmäklare ska kunna utgå ifrån att den tas emot utan dröjsmål och i förekommande fall också att den föranleder mäklaren att vidta de åtgärder som krävs. Det är särskilt viktigt att mäklaren har sådana rutiner för posthantering att han inom rimlig tid hämtar ut en försändelse som skickats till hans mäklarverksamhet. Att inte ha sådana rutiner är en allvarlig brist i verksamheten.

Enligt Regeringsrätten (RÅ 1996 ref. 83) måste omständigheter som är graverande för en mäklare, för att kunna läggas till grund för disciplinära åtgärder, kunna slås fast otvetydigt. Fastighetsmäklarnämnden finner det i detta ärende inte vara otvetydigt fastställt att mäklare X

brustit i sina rutiner för posthantering på ett sätt som står i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-05-23:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fullmakt och om identitetskontroll

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en dödsbodelägare, tillika en av säljarna av en bostadsrätt, riktat kritik mot mäklare X agerande i samband med utförandet av ett förmedlingsuppdrag.

Anmälan
Anmälan gäller oegentligheter i samband med hans avlidna mors lägenhet. Lägenheten förmedlades helt utan hans vetskap och eftersom han är dödsbodelägare syns detta honom ytterst märkligt. På uppdrag av hans bror, upprättade fastighetsmäklaren ett överlåtelseavtal den 5 juni 2011.

Han blev inte informerad av vare sig mäklare X eller sin bror. Av en tillfällighet fick han ett telefonsamtal från en bekant som hade sett att lägenheten låg ute på mäklarföretagets hemsida för försäljning och lägenheten såldes ganska snart.

Efter det att försäljningen var klar skickade mäklare X en fullmakt till honom som han skulle skriva på. Han kontaktade mäklare X och frågade vad som hade hänt och om lägenheten var såld. Mäklare X svarade då att lägenheten inte var såld men att ett överlåtelseavtal var skrivet.

Advokater kom in i bilden och ordnade korrekta kontrakt. Hans advokat föreslog honom att anmäla mäklare X till Fastighetsmäklarnämnden på grund av att han gjort flera allvarliga fel. Nedan följer ett antal punkter som mäklare X torde ha gjort sig skyldig till.

- Mäklaren har inte infordrat boupptecknингen innan förmedlingen påbörjades.
- Bostadsrätten har marknadsförts utan fullständigt uppdrag.
- Budgivning har skett utan uppdrag från samtliga dödsbodelägare.
- Legitimationskontroll av samtliga säljare har inte gjorts innan kontraktsskrivningen.
- Dokumentation om medgivande till försäljning enligt äktenskapsbalken saknas.
- Bostadsrättsföreningens stadgar delades inte ut till köpare i samband med kontraktsskrivningen.
- Utebliven information till köparen om att fullmakt inte inkommit eller att förmedlingsuppdrag saknades torde strida mot god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig genom ombud och därvid anfört huvudsakligen följande.

Ärendet rör en bostadsrättslägenhet vilken ursprungligen ägdes av en kvinna vilken avled den 12 oktober 2010. Kvinnan efterlämnade två söner samt en avliden sons två barn.

Anmälaren gav redan den 12 april 2010 mäklarföretaget i uppdrag att för moderns räkning sälja den aktuella bostadsrättslägenheten. Anmälaren uppträdde som fullmaktstagare för modern. Uppdragsavtal togs fram och viss kontroll av identitetshandlingar påbörjades. Anmälaren lämnade uppgifter om lägenheten. Brodern ville dock inte att lägenheten skulle säljas medan modern var i livet. Uppdraget återtogs därför. När sedan brodern den 15 april 2011 anlitade mäklarföretaget för försäljning av lägenheten, var det ett redan känt objekt för honom.

Brodern lämnade uppdraget den 15 april 2011 vid ett besök på mäklarkontoret och lämnade samtidigt en kopia på bouppteckningen, som var registrerad den 23 mars 2011, samt bouppteckning efter den avlidne maken. Brodern åtog sig att införskaffa fullmakter till sig själv från övriga dödsbodelägare och fick med sig ifyllda fullmaktsblanketter. Därefter kontaktade han föreningen för ägarkontroll och övriga sedvanliga kontroller. Runt den 20 april 2011 fick han undertecknade fullmakter från två av dödsbodelägarna. Han ringde upp brodern och efterfrågade fullmakten från anmälaren. Brodern lovade att påminna sin bror om att skicka in fullmakten. Någon dag senare ringde han själv upp anmälaren och frågade efter fullmakten. Denne uppgav då att han inte hade fått någon fullmakt varvid han skickade en ny fullmaktsblankett till honom. Anmälaren lovade att genast skicka tillbaka den undertecknad. Denne verkade vid samtalet väl införstådd med att lägenheten skulle säljas och att mäklarföretaget hade uppdrag att göra det. Därefter påbörjades uppdraget.

Efter en budgivningsomgång fanns köpare till lägenheten. Han väntade på fullmakten från anmälaren. Eftersom han muntligt fått uppgift om att fullmakten skulle skrivas under och skickas, kände han inga betänkligheter att fortsätta handläggningen.

Det av honom upprättade överlåtelseavtalet undertecknades och handpenningen togs emot den 30 april 2011 enligt ett upprättat depositionsavtal.

Runt den 20 maj bad anmälaren att få ett möte hos mäklarföretaget med samtliga inblandade. Mötet ägde rum den 26 maj 2011 och samtliga dödsbodelägare var företrädda vid mötet. Ingen hade någon invändning mot försäljningen av lägenheten, köpeskillingen eller villkoren i avtalet. Vid mötet undertecknade anmälaren en fullmakt för brodern på en nyupprättad blankett, eftersom han inte hade med sig den blankett som han fått per post.

Parterna kom också vid mötet överens om att 75% av köpeskillingen, förutom handpenningen, skulle deponeras hos mäklarföretaget i avvaktan på arvskifte. Medel skulle också avsättas till dödsboets skattekonto avseende kapitalvinstskatt.

Vid tillträdet den 17 juni 2011 deponerades köpeskillingen enligt överenskommelsen. Senare fick han betalningsinstruktioner som han fullföljde.

Enligt hans uppfattning saknades anledning till makemedgivande eftersom det var dödsboet som var säljare.

Handlingar i ärendet
Fastighetsmäklarnämnden har granskat objektsbeskrivningen, köpekontraktet, fullmakter, kopior av fullmakter och identitetshandlingar samt depositionsavtal.

Vid granskningen av handlingarna i ärendet har följande framkommit.

Uppdragsavtalet, överlåtelseavtalet och fullmakter
Uppdragsavtalet är undertecknat av såväl brodern som mäklare X den 15 april 2011. Överlåtelseavtalet är undertecknat av brodern för dödsboets räkning den 9 maj 2011. Två av fullmakterna är undertecknade den 18 april 2011 och en den 26 maj 2011.

Identitetskontroll
Kopia av anmälarens identitetshandling är daterad den 12 april 2010.

Mäklaren
Förelagd att uppge vid vilken tidpunkt mäklare X kontrollerat dödsbodelägarnas identitet och vilken information han lämnat till spekulanter och de slutliga köparna om risken med att köpa en lägenhet i ett läge när en av dödsbodelägarna inte hade lämnat någon skriftlig fullmakt har mäklare X anfört följande.

Vid besök av brodern den 15 april 2011 kontrollerades hans identitet. De övrigas identitet kontrollerades genom bouppteckningen och genom personuppgifter hos UC samt senare vid besök på kontoret den 18 april 2011. Anmälarens identitet kontrollerades den 12 april 2010 och hos UC den 15 april 2011.

Han lämnade information att det inte gick att fullfölja köpet innan skriftlig fullmakt fanns.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Enligt 17 § samma lag ska fastighetsmäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den.

Uppdragsavtalet
Mäklare X har i sitt yttrande anfört bland annat att brodern vid ett telefonsamtal verkade väl införstådd med att lägenheten skulle säljas och att uppdraget påbörjades efter samtalet med denne. Det kan inte anses vara otvetydigt fastställt att mäklare X inte haft fog för sin uppfattning om att han hade samtliga ägares uppdrag att förmedla den i ärendet aktuella bostadsrätten. Hans agerande i denna fråga föranleder därför inte någon påföljd.

Överlåtelseavtalet
En av fullmakterna är undertecknad den 26 maj 2011, 17 dagar efter det att överlåtelseavtalet undertecknades. Mäklare X har uppgett att han inte kände att det fanns några betänkligheter att fortsätta handläggningen eftersom han fått uppgift om att fullmakten skulle skrivas under och skickas och att han lämnade information till spekulanter och köparna att det inte gick att fullfölja köpet innan skriftlig fullmakt fanns.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det inte är föreskrivet i lag att en fullmakt som

utvisar rätt för annan att ingå avtal om överlåtelse av en bostadsrättslägenhet ska vara skriftlig. Nämnden finner dock att en mäklare bör informera om risken med att köpa en bostadsrätt när ett ombud inte har givits någon skriftlig fullmakt att ingå köp eller försäljning av bostadsrätten. Mot bakgrund av att mäklare X informerat spekulanter och köparna om risken finner nämnden att ärendet ska avskrivas i denna del.

Identitetskontroll
Enligt 2 kap. 2 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklare vidta åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt.

Av 2 kap. 6 § tredje stycket 1 penningtvättslagen följer att om omständigheterna i det enskilda fallet inte visar motsatsen, ska hög risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism anses finnas när en affärs- förbindelse etableras eller en enstaka transaktion utförs med någon på distans.

Enligt 4 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna) ska identitetskontroll av en fysisk person i närvaro av kunden utföras genom kontroll av svenskt körkort, svenskt pass, identitetskort som utfärdats av svensk myndighet eller svenskt certifierat identitetskort.

I Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd FMN 2010:1 om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism anges bland annat följande.

Företräds kunden av ett ombud med stöd av en skriftlig fullmakt innebär detta att fullmaktshavarens identitet kontrolleras i enlighet med vad som sägs i penningtvättsföreskrifterna. Vanligtvis träffar fastighetsmäklaren inte fullmaktsgivaren i denna situation, varför fullmaktsgivarens identitet ska kontrolleras i enlighet med de föreskrifter som ges för identitetskontroll vid distanskunder.

Beträffande dödsbon utvisar bouppteckningen vilka personer som är dödsbodelägare och därmed har rätt att företräda dödsboet. Fastighetsmäklaren har en skyldighet att kontrollera samtliga dödsbodelägares identiteter. Detta gäller även om en av dödsbodelägarna har fått fullmakt att företräda övriga.

Utredningen i ärendet ger vid handen att mäklare X underlåtit att kontrollera en av uppdragsgivarnas identitet. Underlåtenheten är varningsgrundande.

Vidare är utrett att mäklare X kontrollerat två dödsbodelägares identiteter först tre dagar efter det att uppdragsavtalet undertecknades. Även denna förseelse är varningsgrundande.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Påföljd
Mäklare X ska varnas för att han i strid med författning underlåtit att kontrollera en av uppdragsgivarnas identitet. Han ska också varnas för att han inte kontrollerat två dödsbodelägares identitet innan affärsförbindelsen etablerades.

Tre ledamöter, som endast är skiljaktiga enligt följande, anför.

En bindande överlåtelse av tillgångar i ett dödsbo förutsätter enligt 18 kap 1 § ärvdabalken att samtliga dödsbodelägare samtycker till åtgärden. Innan en överlåtelse kan ske åligger det fastighetsmäklaren enligt kontrollplikten och omsorgsplikten att tillförsäkra sig att erforderligt samtycke föreligger. Genom att medverka till en överlåtelse utan samtycke från samtliga dödsbodelägare har mäklare X utsatt såväl sin uppdragsgivare som uppdragsgivarens motpart för avsevärda risker. Agerandet strider mot god fastighetsmäklarsed och för det ska mäklare X varnas.

2012-05-23:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om mäklarens omsorgsplikt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktar en spekulant på en fastighet kritik mot fastighetsmäklare X, bland annat för att hon genom sitt agerande fått honom att tro att han skulle bli slutlig köpare av objektet.

Anmälan
Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Efter att ha varit på visning av fastigheten och fått information av mäklaren om hur budgivningen skulle gå till, deltog han i budgivningen. Efter fem dagar fick han veta att han var högste budgivare och han och mäklaren bestämde tid för ett möte nästa dag. Vid detta möte tog mäklare X honom i hand och gratulerade honom till att ha vunnit budgivningen samt berättade att säljarna accepterat hans bud och gärna ville sälja till honom.

Han framförde ett önskemål om att besikta huset, vilket mäklare X sa att hon skulle framföra till säljarna. Han kunde inte få tag på en besiktningsman med så kort varsel, men bad i stället en vän som var snickare att följa med och titta. Säljare och mäklare godkände detta, och efter att ha fått låna nycklarna av mäklaren åkte han med sin vän samma dag för att titta på huset. Klockan 13.00 informerade han mäklaren per telefon om att en besiktning inte var ett krav från hans sida.

Klockan 17.00 blev han uppringd av mäklaren som meddelade att huset var sålt till en annan budgivare. Han blev väldigt besviken och kontaktade säljarna. De uppgav att huset inte alls var sålt, inget var påskrivet och inget bud från den andre budgivaren hade inkommit. Han la omgående ett högre bud direkt till säljarna, då han inte längre hade förtroende för mäklaren. Nästa morgon blev han återigen kontaktad av mäklaren som bad om ursäkt, samt meddelade att ytterligare en annan budgivare lagt ännu ett bud. Han la då också ett nytt bud vilket den andre budgivaren matchade och efter detta meddelade han att han inte kunde lägga mer. I stället la hans föräldrar ett nytt bud i hans namn, vilket mäklaren sedan kontaktade honom om för att verifiera. Därefter ringde mäklaren upp honom igen och meddelade att säljarna inte hade accepterat hans bud, utan hade valt att skriva med den andre budgivaren.

Han frågar sig bland annat varför mäklare X felaktigt påstått att kontrakt skrivits när så inte skett samt huruvida hon var partisk med den ena budgivaren.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att yttra sig över anmälan och sammanfattningsvis angett följande.

Anmälaren var en av fyra budgivare. Måndagen den 10 oktober var anmälaren högst och kom in på hennes kontor för att låna nyckeln till huset då han var ledig och ville titta på det igen. Det aktuella huset är en sommarstuga och säljarna hade lämnat sitt godkännande till att han skulle få låna nyckeln. Vid detta tillfälle berättade hon att säljarna ville ha en snabb affär och var också noga med att påpeka att ingenting var klart förrän alla kontrakt var påskrivna, vilket även stod tydligt i visningsmaterialet. Anmälaren ringde sedan upp och berättade att han hade bokat en besiktningsman till tisdagen veckan efter. Direkt efter detta kontaktades hon av budgivare nr 1 som meddelade att hon kunde lägga samma bud som anmälaren och ta huset direkt utan besiktningsklausul. Hon berättade detta för säljarna, som sade att de ville sälja till budgivare nr 1 eftersom anmälaren ville göra en besiktning följande vecka. Då säljarna var bosatta på annan ort, beslöt man att under tisdag eftermiddag ta in budgivare nr 1 till kontoret för att skriva under kontrakten först och sedan skicka dessa till säljarna. Därefter meddelade hon anmälaren att säljarna valt att sälja till budgivare nr 1. Denne blev upprörd och sade att han inte alls hade som krav att besikta huset, vilket var hur hon och säljarna hade uppfattat honom. Anmälaren kontaktade en av säljarna och sade sig vara beredd att höja sitt bud ytterligare. Säljarna ringde då till henne och sa att de inte alls ville avbryta budgivningen, utan att den skulle fortsätta eftersom de ännu inte hade skrivit under kontraktet. Tydligen hade här skett ett missförstånd, eftersom hon trott att hon fått klartecken att avsluta affären med budgivare nr 1.

Budgivningen fortsatte sedan och efter anmälarens andra bud meddelade han att han inte tänkte höja sitt bud ytterligare. Hon frågade honom två gånger om han var säker på det, vilket han sade att han var. Trots detta la han genom sina föräldrar ytterligare ett bud två timmar senare. Hon ringde honom för att få det bekräftat. När hon sedan fick kontakt med säljarna, hade de under dessa två timmar bestämt sig för att sälja till budgivare nr 1 och ville inte godta det nya budet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Det har i ärendet inte visats att mäklare X skulle ha underlåtit att framföra bud eller medvetet undanhållit information från anmälaren. Inte heller i övrigt finns belägg för att mäklaren skulle ha brustit i sina skyldigheter och åsidosatt den omsorgsplikt en mäklare är skyldig att iaktta enligt fastighetsmäklarlagen.

Det kan i sammanhanget påpekas att eftersom det alltid är säljaren som avgör till vem och till vilket pris en fastighet ska säljas, kan en mäklare aldrig med bindande verkan lova att en försäljning till en spekulant kommer att ske. Sådana utfästelser skulle strida mot god fastighetsmäklarsed. Mot bakgrund av mäklarens bestridande kan det emellertid inte anses visat att mäklare X gjort någon sådan utfästelse. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2012-05-23:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om redbarhet och lämplighet, mäklarens omsorgsplikt samt kundkännedom

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat att fastighetsmäklare X den 20 november 2007 dömts för misshandel till tre månaders fängelse av domstolen A.

Fastighetsmäklarnämnden har i anledning av domen, den 31 maj 2011 beslutat att genomföra en så kallad utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Mäklare X har förelagts att yttra sig över domen, samt inge en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag som ingåtts under tiden den 1 juni 2010 – 31 maj 2011. Ur denna förteckning har sedan fem förmedlingsuppdrag valts ut för en närmare granskning.

Mäklaren
Mäklare X har anfört bland annat följande.

Domen som avkunnades 2007 gällde hans före detta flickvän och ett bråk som urartade. Han var tvungen att försvara sig och slutresultatet var att han fick en dom mot sig. Han förstår inte vad detta har att göra med fastighetsmäkleri. Har det med rubbat förtroende att göra, så borde det vara förbrukat för länge sedan, det här hände före år 2007.

Granskningen
Mäklare X har av Fastighetsmäklarnämnden förelagts att lämna in kopior av uppdragsavtal, objektsbeskrivning, köpekontrakt, depositionsavtal, handlingar som använts för att uppnå kundkännedom, samt i förekommande fall fullmakter avseende de fem utvalda förmedlingarna. Mäklare X har även förelagts att yttra sig över hur han har uppnått kundkännedom i de aktuella förmedlingarna.

Förmedlingsuppdrag 1 - A-gatan, aktbilaga 8
Uppdragsavtalet är undertecknat av mäklare X den 10 mars 2010 med angivelse om att det gäller med ensamrätt från och med ”dagens datum” och tre månader framåt till och med den 10 juni 2010. Uppdragsgivaren har undertecknat uppdragsavtalet den 19 maj 2010.

Förelagd att kommentera detta har mäklare X uppgett att man sällan får avtalen underskrivna av säljaren när man gör intaget och är på plats första gången. Det beror på att säljaren kontaktar flera mäklarföretag.

Köpekontrakt tecknades den 19 maj 2010.

Identitetskontroll av uppdragsgivaren har utförts den 19 maj 2010 genom notering och kopiering av identitetshandlingen.

Mäklare X har anfört att han gör en kontroll vid första träffen och sedan när han får starta försäljningen, vilket kan vara långt senare, så är ofta ID-dokumentet bortslängt av säljaren.

Avseende identitetskontrollen av köpare 1 har mäklare X lämnat in två dokument med kopior av dennes ID-handling. Den ena i färg på en förtryckt ID-kontrollsblankett och den andra svartvit på en likadan blankett, denna gång även med notering av ID-nummer, kopia av visitkort och en signatur av mäklare X. Båda dokumenten är daterade den 19 maj 2010.

Ingen dokumentation avseende identitetskontroll har lämnats in avseende köpare 2.

Mäklare X har bifogat kopia av en fullmakt för köpare 1 att genomföra köpet för köpare 2, bevittnad och daterad den 17 maj 2010.

Förmedlingsuppdrag 2 – G-vägen, aktbilaga 9
Uppdragsavtalet är undertecknat av mäklare X den 14 maj 2010 med angivelse om att det gäller med ensamrätt från och med ”dagens datum” och tre månader framåt till och med den 12 augusti 2010. Uppdragsgivaren har undertecknat uppdragsavtalet den 12 maj 2010.

Köpekontrakt tecknades den 23 juli 2010.

Mäklare X har avseende identitetskontrollen av uppdragsgivaren bifogat en kopia av ett reklamblad från dennes firma, samt ett visitkort. Vidare har han uppgett att säljaren köpte en fastighet på A-vägen genom honom, sedan sålde mäklare X aktuell fastighet på G-vägen. Han hade därför dokumentationen av identitetskontrollen i A-vägens akt. Särskilt förelagd att inkomma med handlingarna använda för kundkännedom avseende säljaren från A-vägens akt, har mäklare X inkommit med ID-kontrollblankett med kopia av bland annat säljarens identitetshandling. Identitetskontrollen av säljaren är utförd den 1 juni 2010. Bifogat är även ett utdrag ur fastighetsregistret från den 24 januari 2012 avseende säljaren.

Avseende identitetskontrollen av köpare 1 och köpare 2, har den utförts den 23 juli 2010 och kopior av identitetshandlingarna har lämnats in.

Mäklare X har detaljerat redogjort för hur han i övrigt bedömt kundkännedomen avseende säljaren och köparna, samt affärsförbindelsens syfte och art.

Förmedlingsuppdrag 3 – Tomträtten, aktbilaga 10
Uppdragsgivare och säljare av fastigheten var ett dödsbo med två delägare.

Uppdragsavtalet är undertecknat av mäklare X den 23 november 2010 med angivelse om att det gäller från och med ”dagens datum” och tre månader framåt till och med den 23 februari 2011.

Uppdragsavtalet är vidare för dödsboets räkning undertecknat av dödsbodelägare A den 23 november 2010. Dödsbodelägare B har inte skrivit under uppdragsavtalet, men väl köpekontraktet, depositionsavtalet och köpebrevet. Mäklare X har angett att fullmakten och bouppteckningen är inlämnade till bank A för inskrivning. En kopia av bouppteckningen har han skickat in till nämnden vid ett senare tillfälle. Han har i samband med detta i yttrande den 21 december 2011 till Fastighetsmäklarnämnden uppgett att dödsbodelägare B ”kan komma

och skriva på uppdragsavtalet om ni så vill, hon jobbar ca 200-300 meter ifrån mig. Hon har som ni ser skrivit under både köpeavtalet och köpebrevet."

Köpekontraktet tecknades den 1 april 2011.

Identitetskontrollen av uppdragsgivaren har utförts den 1 april 2011 genom att dödsboet och den avlidnes personnummer anges på en ID-kontrollblankett. På blanketten finns också en notering om att bouppteckning i original och fullmakt finns hos banken A. På samma blankett finns kopia av dödsbodelägarnas ID-handlingar.

Vid identitetskontrollen av köparna, har mäklare X noterat personnummer och ID-nummer avseende köpare 1 på en ID-kontrollblankett daterad den 1 april 2011. En kopia av identitetshandlingen har gjorts på fullmakten avseende köpare 2. Namn och personnummer avseende köpare 2 finns förtryckt på samma blankett, med en notering om att han var med på visningen, men sedan var på sjön. Någon kopia av ID-handling har inte inlämnats.

Mäklare X har bifogat en fullmakt för köpare 1 att köpa fastigheten för köpare 2:s räkning, med en uppräkning av vad detta omfattar. Fullmakten är daterad och bevittnad den 29 mars 2011.

Förmedlingsuppdrag 4 – B-vägen, aktbilaga 11
Uppdragsavtalet är undertecknat av mäklare X den 31 augusti 2010, med angivelse om att det gäller med ensamrätt tre månader framåt till och med den 30 november 2010. Uppdragsgivaren har undertecknat uppdragsavtalet den 31 augusti 2010 och angett ett annat efternamn – AA – än det förtryckta AB. Mäklare X har i ett yttrande uppgett att hon under förmedlingsuppdragets gång gifte sig och ändrade namn till AB.

På uppdragsavtalet finns också ett annat namn förtryckt med samma efternamn som det överstrukna BB. Denna person har emellertid inte undertecknat avtalet. Särskilt förelagd att kommentera detta har Mäklare X ingett ett medgivande undertecknat av BB den 4 september 2010 i vilket han medger att hans maka AB försäljer bostadsrätten till lägenheten, kvitterar och uppbär köpeskilling samt ansöker om och kvitterar pantsättning av den aktuella egendomen. Medgivandet är undertecknat av BB och bevittnat av mäklare X och BB själv.

Ett köpeavtal tecknades den 1 oktober 2010. Även här har säljaren strukit över AB och angett AA, liksom i depositionsavtalet med samma datum.

Identitetskontroll av uppdragsgivaren har utförts den 1 oktober 2010 och mäklare X har på en ID-kontrollblankett noterat säljarens ID-kortnummer samt kopierat dennas ID-handling. På samma blankett har han gjort noteringar om lån i en bank i en grannkommun. I ett separat yttrande har han meddelat att han känner alla på banken där och därför fått god kundkännedom.

Avseende identitetskontrollen av köparen har en odaterad kopia av dennes pass lämnats in. Mäklare X har i ett senare yttrande uppgett att kontrollen skedde på kontraktsdagen.

Mäklare X har detaljerat redogjort för hur han i övrigt bedömt kundkännedomen avseende säljaren och köparen.

Förmedlingsuppdrag 5 – B-vägen, aktbilaga 12
Uppdragsavtalet är undertecknat av mäklare X den 12 maj 2010 med angivelse om att det gäller från och med ”dagens datum” och tre månader framåt till och med den 12 augusti 2010. Uppdragsgivaren har undertecknat uppdragsavtalet den 3 maj 2010. Förelagd att kommentera detta har mäklare X uppgett att detta berott på att man aldrig får uppdragsavtalet undertecknat vid första träffen.

Köpekontrakt tecknades den 28 april 2010. Särskilt förelagd att kommentera detta, uppger mäklare X att han inte har någon förklaring till detta men att det kan vara felskrivet datum i kontraktet.

Identitetskontrollen av uppdragsgivaren har utförts den 3 februari 2010 genom notering av kort- och personnummer på en ID-kontrollblankett, samt en kopia av ID-handlingen.

Identitetskontroll av köparen har utförts den 28 april 2010 genom notering av kort- och personnummer på en ID-kontrollblankett, samt en kopia av ID-handlingen.

Mäklare X har detaljerat redogjort för hur han i övrigt bedömt kundkännedomen avseende säljaren och köparna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med de aktuella förmedlingsuppdragen är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalen har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Redbarhet och lämplighet
För att en fastighetsmäklare ska bli registrerad krävs enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Det särskilda redbarhetsrekvisitet är avsedd att markera att prövningen ska ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart (se prop. 1994/95:14 s. 66).

Enligt 8 § samma lag ska Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Om det kan anses vara tillräckligt får Fastighetsmäklarnämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Förutsättningarna för bedömningen skiljer sig åt mellan en yrkesverksam mäklare och en person som söker sig till fastighetsmäklaryrket. Det ligger i sakens natur att sådana omständigheter som, utan att de direkt är hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, ska kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Som exempel på sådana omständligheter anges i förarbetena förmögenhetsbrott, ekonomisk brottslighet och våldsbrott. Omständigheter av detta slag bör emellertid inte ses isolerade enligt lagstiftaren. I bedömningen får också vägas in andra faktorer, framför allt hur länge mäklaren har varit yrkesverksam och hur han har skött sina uppdrag under tiden. Det övergripande syftet med lämplighetsbedömningen ska vara att, med omsorg om mäklarnas uppdragsgivare och deras motparter, verka för god standard inom mäklarkåren (prop. 1994/95:14 s. 69).

Mäklare X har varit registrerad fastighetsmäklare sedan den 26 januari 1995 och har inte tidigare meddelats disciplinär påföljd. Han har lagförts för misshandel år 2007 vilket i sig kan ge anledning att ifrågasätta hans lämplighet och kan medföra såväl varning som avregistrering. Den aktuella gärningen ligger emellertid sex år tillbaka i tiden, varför nämnden finner att det inte finns skäl att meddela mäklare X påföljd på denna punkt.

Granskningen
Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Uppdragsavtal
Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen ska ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Det ligger i sakens natur att både mäklaren och uppdragsgivaren undertecknar avtalet och att parterna tar var sitt exemplar.

Enligt andra stycket samma paragraf får tiden för ensamrätt bestämmas till högst tre månader åt gången.

Fastighetsmäklarnämnden har uttalat att en fastighetsmäklare ska se till att uppdragsgivaren skriver under uppdragsavtalet i omedelbar anslutning till att avtalet ingås. Innan detta skett, ska aktiva åtgärder som annonsering eller visning inte företas av mäklaren. Fastighetsmäklarnämnden har också uttalat att det hör till god fastighetsmäklarsed att mäklaren ser till att det framgår av uppdraget *från* vilken tid avtalet gäller (Fastighetsmäklarnämndens årsbok 2005, ärende 2005-02-16:1).

I samtliga granskade förmedlingsuppdrag har mäklare X angett att uppdraget gäller med ensamrätt från och med ”dagens datum” och tre månader framåt. I tre av avtalen har emellertid mäklare X och hans uppdragsgivare inte undertecknat avtalet samma dag.

Av formkravet i 4 kap. 1 § JB för köp av fast egendom följer att även en fullmakt att sälja eller köpa fast egendom ska vara skriftlig. Förvaltningen av ett dödsbo utförs av alla dödsbodelägare gemensamt (18 kap 1 § ärvdabalken). Dödsbodelägarna ska vara överens om varje åtgärd som rör förvaltningen. Företräder någon dödsbodelägare de övriga ska denne ha skriftlig fullmakt att göra det.

I *förmedlingsuppdrag 1*, har mäklare X undertecknat uppdragsavtalet den 10 mars 2010 och uppdragsgivaren har undertecknat detsamma på kontraktsdagen den 19 maj 2010, vilket inte kan anses utgöra i omedelbar anslutning till mäklare Xs undertecknande. Mäklare X har därigenom utfört större delen av förmedlingsarbetet utan att grunda det på ett skriftligt förmedlingsuppdrag, vilket är varningsgrundande.

I *förmedlingsuppdrag 2*, har mäklare X undertecknat uppdragsavtalet den 14 maj 2010 och uppdragsgivaren den 12 maj 2010. Även om frågan om vad som avses med i omedelbar anslutning väcks även här, kan det faktum att mäklare X skrivit under avtalet två dagar efter sin uppdragsgivare inte anses ha haft någon negativ inverkan på uppdraget. Dessutom har ensamrättstiden beräknats efter när uppdragsgivaren undertecknade avtalet.

I *förmedlingsuppdrag 3*, var uppdragsgivaren ett dödsbo och objektet fast egendom. Uppdragsavtalet har undertecknats av en av två dödsbodelägare, medan övriga handlingar undertecknats av dem båda gemensamt. Mäklare X har uppgett att boupptecknings och fullmakten är inlämnade till banken A utan att returneras. En kopia av boupptecknings har emellertid lämnats in till nämnden senare och mäklare X har i samband med detta erbjudit sig att se till att dödsbodelägare 2 undertecknar uppdragsavtalet eftersom de arbetar nära varandra. Det kan mot bakgrund av mäklare Xs uppgifter inte anses otvetydigt fastställt att fullmakt saknas i uppdraget. Det hade emellertid varit lämpligt om mäklare X hade sparat en kopia av fullmakten i akten, med tanke på att den är ett krav i ett förmedlingsuppdrag av denna art. Att dessutom föreslå att i efterhand skriva till ett namn i ett uppdragsavtal mer än åtta månader efter att köpekontraktet tecknades, får anses strida mot god fastighetsmäklarsed, vilket är varningsgrundande.

I *förmedlingsuppdrag 4* stod två namn angivna i uppdragsavtalet, men det var bara undertecknat av en av personerna.

I 17 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Av 7 kap. 5 § första stycket 2 äktenskapsbalken framgår att en make inte utan den andre makens samtycke får avhända sig, pantsätta, hyra ut eller på annat sätt med nyttjanderätt upplåta annan egendom som utgör makarnas gemensamma bostad.

Det har inte visats annat än att det i ärendet inlämnande medgivandet får antas utgöra ett så kallat makesamtycke.

I *förmedlingsuppdrag 5* har mäklare X undertecknat uppdragsavtalet den 12 maj 2010 med angivelse om att det gäller från och med ”dagens datum” och tre månader framåt till och med den 12 augusti 2010. Uppdragsgivaren har undertecknat uppdragsavtalet den 3 maj 2010. Köpeavtal avseende bostadsrätten tecknades den 28 april 2010, alltså före uppdragsavtalet.

I förevarande uppdrag har mäklare X inte bara förmedlat en bostadsrätt utan att ingå ett skriftligt uppdragsavtal, han har dessutom efter detta ingått ett uppdragsavtal med den forne ägaren att med ensamrätt förmedla en bostadsrätt som denne inte längre är ägare av. Utöver detta har han satt en ensamrättstid som överstiger tre månader. Samtliga dessa förfaranden strider inte bara mot god fastighetsmäklarsed, utan även mot 11 och 12 §§ fastighetsmäklarlagen. För detta ska han varnas.

Kundkännedom

Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska en fastighetsmäklare vidta åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer.

I 2 kap. 9 § penningtvättslagen anges att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt.

Enligt 4 kap 1 § sista stycket Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna), ska fastighetsmäklare alltid bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Av 2 kap. 6 § tredje stycket 1 penningtvättslagen följer att om omständligheterna i det enskilda fallet inte visar motsatsen ska hög risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism anses finnas när en affärsförbindelse etableras eller en enstaka transaktion utförs med någon på distans.

De i ärendet aktuella förmedlingsuppdragen ingicks när antingen Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt 2005:1 eller Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism 2010:1 gällde. I båda råden anges att om uppdragsgivaren eller köparen företräds av ett ombud med stöd av en skriftlig fullmakt bör fullmaktsgivarens identitet kontrolleras i enlighet med de råd som ges för identitetskontroll vid distanstransaktioner.

Enligt 6 kap. 1 § penningtvättsföreskrifterna ska skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom vidtas om risken för penningtvätt är hög. Om omständligheterna i det enskilda fallet inte visar motsatsen anses risken alltid vara hög beträffande kunder enligt 2-3 §§.

6 kap. 2 § första stycket penningtvättsföreskrifterna avser distanskund och där anges följande.

Identitetskontroll av en kund på distans innebär att fastighetsmäklaren ska inhämta ytterligare handlingar och uppgifter eller vidta ytterligare åtgärder för att verifiera handlingar och uppgifter än vad som framgår av 4 kap 1 och 2 §§. Identitetskontrollen ska utföras på grundval av skriftliga underlag och uppgifter som tillhandahålls av kunden eller tillförlitliga externa källor. Fastighetsmäklaren ska på lämpligt sätt säkerställa kundens identitet medelst en kombination av åtgärder genom att

- jämföra kundens namnteckning mot en vidimerad kopia av kundens identitetshandling,
- inhämta uppgifter om kundens namn, personnummer, organisationsnummer, styrelse, firmatecknare och adress,
- kontrollera uppgifterna mot externa register, annan dokumentation såsom bankintyg, intyg från notarius publicus (eller dess motsvarighet i utlandet) eller motsvarande,
- ha kontakt med kunden genom att skicka en bekräftelse till kundens folkbokföringsadress eller motsvarande.

Vilka kontroller fastighetsmäklaren ska använda i olika situationer ska framgå av fastighetsmäklarens interna rutiner. En av åtgärderna ska dock alltid vara att inhämta en vidimerad kopia av kundens identitetshandling eller om kunden saknar identitetshandling motsvarande tillförlitlig handling.

I *förmedlingsuppdrag 1* har mäklare X utfört identitetskontrollen av uppdragsgivaren samma dag som köpeavtalet tecknades, och därigenom brutit mot 2 kap 9 § penningtvättslagen vilket renderar en varning. Mäklare Xs yttrande om att han gör kontrollen vid första träffen, men att ID-dokumentet ofta är bortslängt av säljaren när han väl får starta försäljningen, föranleder ingen annan bedömning. Att uppnå kundkännedom och att utföra identitetskontroll av uppdragsgivaren är en fastighetsmäklares lagstadgade skyldighet. Det finns i denna inget utrymme att låta säljare ansvara för de nödvändiga dokumenten.

Mäklare X har inte utfört någon identitetskontroll av köpare 2, fullmaktsgivaren och därigenom underlåtit att kontrollera denne köpares identitet på sätt som ålegat honom enligt föreskrifterna, vilket är varningsgrundande.

I *förmedlingsuppdrag 2* tecknades uppdragsavtalet den 12 maj 2010. Av i ärendet inlämnade handlingar framgår att identitetskontrollen av uppdragsgivaren utförts först den 1 juni 2010. Även detta förfarande är i strid mot författning och renderar en varning.

I *förmedlingsuppdrag 3* har uppdragsavtal tecknats med dödsboet företrädd av en dödsbodelägare den 23 november 2010. Identitetskontrollen av dödsboet och de två dödsbodelägarna har utförts den 1 april 2011, samma dag som köpeavtal tecknades avseende fastigheten. Underlåtenheten att i tid kontrollera uppdragsgivarna är i strid mot författning och för detta ska han varnas.

Avseende köpare 2, har mäklare X noterat namn och personnummer på en kontrollblankett och antecknat att han var på visningen men sedan var på sjön. Han har däremot inte företagit någon identitetskontroll av fullmaktsgivaren i enlighet med reglerna om skärpta åtgärder vid distanstransaktioner eller ingett någon kopia av dennes identitetshandling. För detta ska han varnas.

I *förmedlingsuppdrag 4* har mäklare X utfört identitetskontroll av uppdragsgivaren den 1 oktober 2010, samma dag som köpeavtalet undertecknades. Identitetskontrollen är därmed utförd för sent och mäklare X har inte följt sina lagstadgade skyldigheter enligt penningtvättslagen. För detta ska han varnas.

Skyldighet att upprätta dokument som stämmer överens med verkliga förhållanden
En fastighetsmäklare har en självständig skyldighet att se till att utformningen av handlingarna och uppgifterna i dessa stämmer överens med förhållandena i det enskilda fallet.

I *förmedlingsuppdrag 5* har identitetskontrollen av uppdragsgivaren gjorts den 3 februari 2010, vilket är tre månader innan uppdragsavtalet tecknades. mäklare X har inte kunnat ge någon annan förklaring till det än att han kan ha skrivit fel datum i köpekontraktet. Mäklare X kan inte undgå kritik för detta.

Påföljd
Även om brottet som föranledde granskningen ligger långt tillbaka i tiden, är de brister som granskningen utvisat sammantagna så pass allvarliga att nämnden finner skäl föreligga att överväga avregistrering. Fastighetsmäklarnämnden låter det emellertid stanna vid varning.

Mäklare X tilldelas varning för att han brustit i sin omsorgsplikt och i sin skyldighet att upprätta korrekta handlingar, samt att han i fyra av de granskade ärendena underlåtit att följa penningtvättslagen.

2012-05-23:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklarens omsorgsplikt samt bekräftelse på uppsägning av uppdragsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren X, bland annat därför att mäklaren varit svår att nå.

Anmälan
Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Den 10 maj 2011 tecknade hon förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklaren X avseende förmedlingen av hennes fastighet, vilket kort därefter följdes av en visning. Hon avvaktade, och i början av juli försökte hon kontakta mäklaren, då hon bland annat ville sänka utropspriset. Han var inte anträffbar, varför hon lämnade ett meddelande hos hans kollega. Han återkom inte, så hon ringde igen efter en vecka och lämnade ännu ett meddelande.

Vid det tredje kontaktförsöket fick hon tag på honom, men han var jäktad eftersom han skulle iväg och lovade att ringa upp nästa dag, den 15 juli i stället. Så skedde inte, varför hon efter ytterligare en vecka skickade ett e-postmeddelande till mäklare X. Inte heller nu fick hon något svar och hon ringde efter en tid till mäklarkontoret och fick tag på en kollega som sade att han inte var där. Hon informerade denna om att hon i en månad försökt kontakta mäklare X för att få till stånd en sänkning av utropspriset och att det var mycket viktigt att han kontaktade henne snarast, vilket kollegan lovade att framföra.

Mäklare X ringde aldrig upp. Eftersom hennes förtroende för mäklaren nu var förbrukat, skickade hon ytterligare en vecka senare ett e-postmeddelande till mäklare X där hon sade upp uppdragsavtalet. Hon bad att få uppsägningen skriftligt bekräftad snarast. Då han inte heller denna gång återkom, skickade hon ännu ett meddelande. Den 24 augusti fick hon ett kort meddelande från mäklare X, som bekräftade hennes uppsägning och förklarade sin frånvaro med ett privat engagemang.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att yttra sig över anmälan och särskilt sin inställning till anmälarens uppgifter om att han under uppdragstiden inte hörsammat anmälarens krav om sänkt utropspris, att han inte varit kontaktbar samt händelseförloppet vid uppsägningen av förmedlingsuppdraget. Mäklare X har yttrat sig och i huvudsak anfört följande.

Tyvärr har någon uppgift om att uppdragsgivaren haft önskemål om en sänkning inte kommit honom till del, vilket han beklagar och inte har någon förklaring till.

E-postmeddelandet med bekräftelsen av uppdragsavtalet är sänt till uppdragsgivaren den 23 augusti. Förseningen skedde på grund av att han hade ledigt från arbetet i samband med en privat angelägenhet, då de arrangerade bröllop.

Eftersom arbetsbelastningen för honom tidvis varit allt för hög kommer omfattande förändringar av verksamheten att ske inom kort, vilket kommer att leda till snabbare kontakt med deras kunder.

Handlingar
Till anmälan har fogats utskrift av tre e-postmeddelanden från anmälaren till mäklare X och ett brev. Till mäklare Xs yttrande har fogats utskrift av ett e-postmeddelande från honom till anmälaren.

E-postmeddelande skickat från anmälaren den 10 augusti 2011

Hej!
Idag går det bindande avtalet ut. Jag säger härmed upp vårt avtal och vill gärna ha detta bekräftat via mejl snarast.
Jag har sökt dig vid flera tillfällen och tyvärr inte lyckats få tag på dig, likaså ville jag att priset skulle sänkas redan för ca 4 veckor sedan men jag har inte hört något från dig.
-
-

E-postmeddelande skickat från anmälaren den 17 augusti 2011

Hej mäklare X,
Den 10/8-11 vid 17 tiden skickade jag ett mejl till dig där jag sade upp ensamrättsavtalet samt ville ha en bekräftan från dig snarast. Jag har inte hört ifrån dig och jag har inte fått någon bekräftan på detta ännu?
Kl 18.00 den 10/8-11 kom en bil som inte var bekant och parkerade. Efter en stund gick jag ut och det visade sig vara ett par som hade bestämt tid med dig för visning. Jag visste ingenting om denna visning och spekulanterna blev otroligt besvikna.
Jag har väntat att du skulle höra av dig till mig i 7 dagar nu.
Jag utgår ifrån att vårt så kallade samarbete upphör f.o.m. den 19/8-11? För det är väl 10 dagars uppsägning som gäller efter uppsagt kontrakt?
Var snäll och svara på detta mejl snarast så att jag vet.
-

E-postmeddelande skickat från anmälaren den 19 augusti 2011

Hej mäklare X,
Nu undrar jag verkligen varför jag inte hör ifrån dig?
Jag vill ha en bekräftelse på min uppsägning som du säkert förstår. Idag.
-

E-postmeddelande skickat från mäklare X den 23 augusti 2011

Hej NN!
Bekräftar härmed uppsägning av förmedlingsuppdrag per 19 augusti 2011 och har idag även med post sänt Dej bekräftelse på denna uppsägning.
-
-
PS! Vi har haft bröllop för X X i helgen med mycket förberedelser under förra veckan så jag har därför inte haft möjlighet att svara Dej i tidigare.
/DS

Brev skickat från mäklare X daterat den 24 augusti 2011

Förmedlingsuppdrag – fastigheten XX
Jag bekräftar härmed att vårt förmedlingsuppdrag som avser rubricerad fastighet har upphört.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Kontakt under uppdragstiden
I ärendet har anmälaren uppgett att hon mellan början av juli och den 24 augusti utan framgång sökt nå mäklare X per telefon och e-post bland annat för att diskutera en sänkning av utropspriset. Mäklare X har inte kommenterat detta närmare, men har angett att han dessvärre inte fått de meddelanden anmälaren har lämnat.

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att en fastighetsmäklare har en skyldighet att vara aktiv i sitt förmedlingsuppdrag. Att vara uppmärksam på uppdragsgivarens önskemål omfattas bland annat av detta. I formuleringen i 12 § fastighetsmäklarlagen torde dessutom rymmas att en uppdragsgivare ska kunna komma i kontakt med mäklaren i frågor rörande förmedlingsuppdraget.

Att under en förhållandevis så pass lång tid inte vara nåbar vare sig per telefon eller e-post, kan inte anses förenligt med mäklarens omsorgsplikt eller god fastighetsmäklarsed. En hög arbetsbelastning utgör ingen ursäkt och agerandet motiverar en varning.

Bekräftelse av uppsägning och posthantering
Den som skickar en försändelse till en fastighetsmäklare – oavsett om det sker med reguljär- eller e-post – ska kunna utgå ifrån att den tas emot utan dröjsmål och att den i förekommande fall också föranleder mäklaren att vidta de åtgärder som krävs, exempelvis att bekräfta mottagandet.

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att det vid en uppsägning från uppdragsgivarens sida åligger mäklaren att i anslutning till detta ge skriftligt besked om hur denne ställer sig till uppsägningen. Den 10 augusti fick mäklare X uppdragsgivarens uppsägning och först den 23 augusti, efter flera påstötningar av anmälaren, har han per e-post och sedan den 24 augusti per brev bekräftat uppsägningen. Han har uppgett att förseningen av bekräftelsen berodde på en privat angelägenhet, då han arrangerade ett bröllop.

Påföljd
Sammantaget anser Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X genom att under uppdragstidens gång inte vara kontaktbar, samt genom att underlåta att i anslutning till uppdragsgivarens uppsägning av uppdragsavtalet bekräfta denna, har agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning. Hans förklaring att han varit upptagen av en privat angelägenhet föranleder ingen annan bedömning.

2012-05-23:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om redbarhet och lämplighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Skatteverket har den 12 september 2008 anmält mäklare X till Fastighetsmäklarnämnden efter en genomförd skatterevision av dennes enskilda verksamhet i bolaget mäklarföretaget A under taxeringsåren 2005, 2006 och 2007.

Skatteverket

Skatteverket har bland annat anfört följande.

F-skatt och mervärdesskatt
Trots att mäklare X bedrev mäklarverksamhet i egen regi från i vart fall 2004 har han för kontrollerade år inte haft F-skatt och inte varit registrerad för mervärdesskatt. På ett par fakturor utställda i mäklare X Fastighetsmäklares namn påträffade i ett annat sammanhang åberopas oriktigt F-skatt och anges mervärdesskatt.

Skatteverket har fastställt mervärdesskatt att betala till 4 294 kr för taxeringsåret 2005 och 251 643 kr för taxeringsåret 2006.

Inkomstdeklarationer
Inga inkomstdeklarationer har lämnats för taxeringsåren 2005 och 2006, vilket gjort att mäklare X inte taxerats för bedriven näringsverksamhet. Inkomstdeklarationer för dessa år har lämnats först under pågående revision. Inkomstdeklaration för taxeringsår 2007 inlämnades först efter föreläggande den 31 augusti 2007.

Åsidosatt bokföringsskyldighet
Trots att mäklare X varit bokföringsskyldig för bedriven näringsverksamhet har bokföring inte upprättats, och även om han under pågående revision inlämnat underlag, uppfyller detta inte kraven ställda i bokföringslagen.

Oredovisade provisionsintäkter
Mäklare X har en hemsida som visar att han bor och bedriver verksamhet i Sverige och i Thailand.

Oredovisade provisionsintäkter i Sverige för räkenskapsåret 2004 uppgick till 62 400 kr och 15 600 kr i utgående mervärdesskatt. För 2005 uppgick de oredovisade provisionsintäkterna till 720 000 kr och 120 000 kr i utgående mervärdesskatt. Vid revisionen har Skatteverket uppmärksammat att mäklare X utöver provision fått köpa en råvind till underpris som ersättning för utförda mäklartjänster.

Oredovisade provisionsintäkter i Thailand har för år 2005 uppgått till i vart fall 124 250 kr, och för år 2006 till 102 721 kr.

Egenavgifter
Genom att underlåta att redovisa bedriven näringsverksamhet har mäklare X inte heller redovisat eller erlagt egenavgifter.

Omprövningsbeslut
Efter att ha fattat två omprövningsbeslut i ärendet den 16 april samt 23 juli 2008, har Skatteverket fastställt överskott av näringsverksamhet till 3 879 kr för taxeringsår 2005, 832 653 kr för taxeringsår 2006 och 304 182 för taxeringsår 2007. Skatteverket har vidare fastställt mervärdesskatt att betala till 4 294 kr för taxeringsår 2005 och 251 643 kr för taxeringsår 2006.

Övriga handlingar

Förvaltningsbesvär
Mäklare X överklagade Skatteverkets beslut till Förvaltningsrätten i S. Rätten biföll den 17 juni 2010 delvis överklagandet genom att för taxeringsår 2006 bestämma provisionsintäkt i form av råvind till 80 000 kr och provisionsintäkter från förmedling av lägenheter i Thailand till 3 procent av köpeskillingen för respektive objekt efter den kurs som gällde vid tillfället. Vidare bestämdes mervärdesskatt hänförlig till provisionsintäkter i form av råvind till 20 000. Avseende taxeringsår 2007 beslutades att mäklare X inte skulle påföras intäkter från en av förmedlingarna i Thailand då denna inte genomförts, samt att intäkter för utfört arbete i övriga förmedlingar i Thailand skulle bestämmas till 3 procent av köpeskillingen enligt den då gällande valutakursen.

Såväl mäklare X som Skatteverket överklagade till kammarrätten. Den del av mäklare Xs överklagande som avsåg taxeringsåret 2007 avvisades emellertid av förvaltningsrätten, varför denna fråga inte längre är föremål för domstolsprövning. Kammarrätten avslog sedermera den 9 november 2011, mäklare Xs överklagande, men biföll delvis Skatteverkets överklagande genom att fastställa intäkt av näringsverksamhet genom förvärv av råvind till 388 000 kr med utgående mervärdesskatt om 97 000 kr.

Mäklare X har överklagat domen till Högsta förvaltningsdomstolen, där ärendet ännu inte har avgjorts.

S tingsrätt
Den 28 april 2010 dömdes mäklare X till villkorlig dom och dagsböter för bokföringsbrott av S tingsrätt.

I domen konstateras att mäklare X under tre års tid åsidosatt skyldigheten att upprätta bokföring över affärshändelser i sin firma. Han hade uppgett att det berodde på slarv och tingsrätten ansåg det visat att mäklare X i vart fall varit likgiltig inför det faktum att han åsidosatte sin bokföringsskyldighet och dömde honom för ett uppsåtligt bokföringsbrott.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att yttra sig över vad Skatteverket lägger honom till last, samt över domen i S tingsrätt och har genom sitt ombud bland annat anfört följande.

Anmälan
Mäklare X bestrider att de uppgifter som lämnats av Skatteverket är av sådan karaktär att det finns anledning att ifrågasätta hans redbarhet som fastighetsmäklare. Han vitsordar att han har bedrivit viss verksamhet i Thailand, men har trott att denna skulle beskattas i Thailand, varför inga deklarationer upprättats. Verksamheten i Thailand har varit av begränsad omfattning och inte genererat några intäkter. Han hänvisar till att tvisten om detta för närvarande ligger i förvaltningsdomstol.

Vidare hänvisar han till att tvist ligger för avgörande i förvaltningsdomstol avseende korrekt inkomst- och taxeringsår för ett arvode i en förmedling för en kommersiell uppdragsgivare.

Han bestrider att han har köpt en råvind till underpris som ersättning för utförda mäklartjänster, vilket också det ligger för avgörande hos förvaltningsdomstol.

Bokföringsbrott
Det är korrekt att han dömdes för bokföringsbrott. Anledningen till det är att han vid tidpunkten bedrev en mycket begränsad verksamhet i Thailand och var av uppfattningen att deklaration skulle ske i inkomstlandet.

Han bedriver sedan en längre tid tillbaka åter verksamhet i Sverige och sköter både bokföring och skatter på ett korrekt sätt. Aktuell brottslighet är inte representativ för hur han sköter sin verksamhet i dag.

Avslutningsvis initierades aktuellt ärende i september 2008 och då han sedan dess inte varit föremål för kritik eller gjort sig skyldig till ytterligare brottslighet, föreligger gott underlag att underlåta att vidta tillsynsåtgärd mot honom.

Särskild granskning
Fastighetsmäklarnämnden har med anledning av anmälan särskilt granskat tre förmedlingsuppdrag utförda under perioden den 1 juli 2008 – 30 juni 2009.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Anmälan och bokföringsbrott
Enligt 29 § fastighetsmäklarlagen ska 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 eller erinran. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas.

Bestämmelsen har i huvudsak oförändrad överförts från fastighetsmäklarlagen (1995:400), som i sin tur överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna lag (se prop. 1983/84:16 s. 33) anges bland annat följande.

Det kan tänkas fall där mäklaren utan att begå en straffbar gärning uppsåtligen åsidosätter god fastighetsmäklarsed eller underlåter att iaktta sina skyldigheter enligt lagen.

I förarbetena till den nu gällande fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15) anges att bestämmelsen i huvudsak motsvarar den i 1995 års fastighetsmäklarlag. Av förarbetena till denna (prop. 1994/95:14 s. 69) framgår att man har infört ett uttryckligt redbarhetsrekvisit med vilket avses en persons allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Man anger också följande.

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 har skött sina uppdrag under den tiden.

Av vad som framkommit i ärendet finner Fastighetsmäklarnämnden det visat att mäklare X, utöver att ha gjort sig skyldig till uppsåtligt bokföringsbrott, åtminstone under taxeringsåret 2007 har varit obegränsat skattskyldig i Sverige och att han varken har fullgjort denna skyldighet eller i tid deklarerat för den.

Det brott och de förseelser avseende bokföring och skattskyldighet som mäklare X gjort sig skyldig till i övrigt är av allvarligt slag och direkt hänförliga till hans fastighetsmäklarrörelse, varför hans lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. Med beaktande av att förseelserna ligger långt tillbaka i tiden samt att inget motsäger vad han uppgett; att detta inte är representativt för hur han sköter sin verksamhet i dag, finner Fastighetsmäklarnämnden att påföljden nu kan stanna vid en varning.

Den särskilda granskningen
Vad som framkommit vid den särskilda granskningen föranleder, framför allt med tanke på den tid som förflutit, ingen åtgärd från nämndens sida.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte nu anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2012-05-23:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om redbarhet och lämplighet samt identitetskontroll

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Ärende nr 1
Enligt personinformation den 19 mars 2012 från Infotorg har mäklare X i allmänna och enskilda mål restförda skulder om 375 897 kr.

Mäklare X har om sin skuldsättning anfört bland annat följande. Hon har haft en besvärlig period bakom sig med bland annat en svajig fastighetsmarknad. Det är nu viktigt att kunna arbeta som fastighetsmäklare för att kunna betala tillbaka skulderna. Detta blir möjligt genom att hon nu har en bra orderingång. Vidare har hon avvecklat sin firma och arbetar nu som anställd mäklare.

Ärende nr 2
I anledning av mäklare Xs skuldsättning beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska hennes verksamhet som fastighetsmäklare. Granskningen har omfattat fem förmedlingsuppdrag.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid Fastighetsmäklarnämndens bedömning är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig.

Ärende nr 1
Redbarhet och lämplighet
Enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen (1995:400) 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 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.

Mäklare X har restförda skulder till ett inte oväsentligt belopp. Detta medför att hennes lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas och skuldsättningen motiverar varning.

Ärende nr 2
Granskningen av de fem förmedlingsuppdragen har givit vid handen att datum saknas för genomförd kontroll av uppdragsgivarnas identitet. I 4 kap. 1 § sista stycket i Fastighetsmäk-

larnämndens föreskrifter (FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism stadgas att en fastighetsmäklare skall notera datum för genomförd identitetskontroll. Det är varningsgrundande att inte notera datum. Mot bakgrund av vad mäklare X anfört om att hon utfört kontroll av uppdragsgivarnas identitet före affärsförbindelsens ingående finner nämnden emellertid att det kan stanna vid ett påpekande om att det åligger en fastighetsmäklare att göra en notering. Granskningen i övrigt ger inte anledning till någon vidare åtgärd.

Påföljd
Mäklare X skall meddelas varning för att hennes lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas på grund av skuldsättningen.

Övrigt
Fastighetsmäklarnämnden avser att framöver kontrollera mäklare Xs skuldsättning.

2012-05-23:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om skyldighet att överlämna lista över budgivare

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

1 en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köpare av en fastighet kritiserat mäklare X bland annat för att denne inte överlämnat en lista över budgivare till dem.

Mäklare X har i ett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden tillbakavisat kritiken och bland annat anfört att de intressenter som förevarit inte ville figurera med sina namn.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Till skillnad från nu gällande fastighetsmäklarlag förelåg vid tiden för den aktuella förmedlingen ingen lagstadgad skyldighet för en fastighetsmäklare att överlämna en budgivningslista. Fastighetsmäklarnämnden fann då anledning att rekommendera fastighetsmäklarna att tillämpa en stor öppenhet vid budgivningen exempelvis genom att upprätta en budgivningslista. Med beaktande av personuppgiftslagen (1998:204) var dock en fastighetsmäklare förhindrad att överlämna uppgifter om budgivare i de fall dessa motsatte sig att uppgifterna lämnades ut till köparen.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklare X uppgivit att budgivarna motsatte sig att uppgifter om dem skulle utlämnas. I anledning härav och av vad som i övrigt framkommit i ärendet saknas det anledning för nämnden att vidta någon ytterligare åtgärd i ärendet. Detta skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-05-23:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om ett så kallat ”dolt bud”

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Anmälan
I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X för att hon agerat felaktigt i samband med hanteringen av ett så kallat ”dolt bud” i samband med en förmedling. Anmälaren har anfört bland annat följande.

Han var aktiv i en budgivning där buden gått upp cirka 50 % från utgångspriset. Han förklarade för mäklare X att han ville lägga ett bud som var 50 000 kr högre än senast lagda bud. Det skulle dock användas endast om säljaren accepterade tillvägagångssättet samt budet. Han ville inte att budet skulle användas för att trissa upp priset ännu mer. Om säljaren inte accepterade budet skulle han definitivt hoppa av budgivningen, vilket blev fallet. Till hans förvåning använde mäklaren hans bud för att ytterligare få upp priset med 60 000 kr. När han klagade till mäklarföretaget säger företrädare för bolaget att anmälarens bud inte använts till att höja köpesumman utan att köparen valt ”att bjuda över sig själv” med 60 000 kr. Han anser att detta är motsägelsefullt och likställer detta med att hans bud använts för att få köparen att betala ännu mer än vad denne behövt. Detta eftersom han var mycket tydlig med att hoppa av budgivningen om inte hans dolda bud accepterades. Han anser att mäklare X lurat köparen och använt hans dolda bud för att trissa upp priset. Han har förstått av andra mäklare att det är ovanligt med dolda bud men att ingen av dem skulle ha agerat som mäklare X gjorde.

Mäklaren
Budgivningen på bostadsrätten startade den 17 januari 2011. Två budgivare var inledningsvis aktiva. När det högsta budet uppgick till 1 560 000 kr var det endast en budgivare (budgivaren) kvar i budgivningen. Anmälaren kontaktade då henne och meddelade att han bjöd 1 600 000 kr och att detta var ett ”dolt bud”. Så som hon uppfattade anmälaren gällde budet endast om han fick köpa det aktuella objektet till det pris han bjöd. Hon som aldrig tidigare stött på begreppet ”dolt bud”, eller innebörden härav, uttryckte sin förvåning över tillvägagångssättet. Hon uppgav att hon inte trodde att säljaren skulle acceptera att budet var dolt för övriga spekulanter men att hon skulle framföra budet och informationen till säljaren så att han fick ta ställning till detsamma.

Säljaren tillämpade öppen budgivning och anmälaren har känt till detta när han lämnade sitt bud. Anmälarens bud var villkorat så att det endast gällde vid en accept från säljaren. Det hade stridit mot god fastighetsmäklarsed att inte tillgodose säljarens intresse av att få ett så högt pris som möjligt för bostadsrätten. Detsamma gäller om hon inte givit budgivaren möjlighet att höja sitt bud. Mot bakgrund härav kan anmälarens intresse av att lämna ett bud som inte fick delges budgivaren inte ha företräde framför säljarens intresse att få ut högsta möjliga pris för bostadsrätten. Samma förhållande kan anses gälla för budgivarens möjlighet att få

lägga ett motbud innan överlåtelseavtal tecknas. Med hänsyn till ovanstående har hon inte agerat i strid med god fastighetsmäklarsed vid förmedlingen av bostadsrätten.

Hon informerade säljaren om anmälarens bud. Säljaren meddelade henne att budet skulle framföras till den budgivare som dessförinnan låg högst i budgivningen. Vid kontakt med budgivaren var hon tydlig med att informera om att anmälarens bud var villkorat och gällde endast om det accepterades av säljaren och i annat fall förföll. Budgivaren uppgav att han var angelägen om att få köpa bostadsrätten och var beredd att lägga ett bud på 1 610 000 kr efter det att denne informerats om anmälarens bud.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också upplysa om eventuella krav eller önskemål från säljaren. Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra spekulanters meddelanden om intresse för objektet till säljaren. Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklare X har upplyst att hon informerade säljaren om anmälarens bud och att säljaren meddelade henne att budet skulle framföras till den budgivare som dessförinnan låg högst i budgivningen. Hon har även uppgett att hon vid kontakt med denne budgivare varit tydlig med att informera om att anmälarens bud var villkorat och gällde endast om det accepterades av säljaren och i annat fall förföll. Fastighetsmäklarnämnden finner mot bakgrund härav inte skäl att kritisera mäklare X för hennes agerande i samband med det av anmälaren presenterade ”dolda budet”. Ärendet skall med anledning härav avskrivas från vidare handläggning.

2012-05-23:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om förslag på villkor att en köpare skall avstå från att göra en anmälan mot mäklaren m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan
I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. Kritiken går i huvudsak ut på följande. Mäklare X har lämnat utfästelser som inte är korrekta beträffande renoveringen av ett badrum. När de frågade om renoveringen svarade mäklare X att säljaren kan bekräfta att badrummet är renoverat på ett korrekt sätt. Det visade sig emellertid att badrummet inte var fackmannamässigt renoverat och att det var säljaren som utfört arbetet på egen hand. Det fanns inte heller någon dokumentation som underlag för renoveringen vilket uppgivits av mäklaren. Mäklare X har inte informerat om möjligheten att i köpekontraktet ta med en besiktningsklausul och inte heller upplyst om köparnas undersökningsplikt. Vid kontraktskrivningen anmärkte köparna på att det inte fanns tillräckliga uppgifter om trekammarbrunnen. Detta medförde att de krävde ett avdrag på 50 000 kr vilket säljarna gick med på. Anmälarna anser inte heller att mäklare X lämnat korrekta uppgifter om driftskostnaderna för fastigheten.

De har begärt att köpeskillingen, utöver avdraget på 50 000 kr, skall reduceras med ytterligare 150 000 kr med anledning av att badrummets bristfälliga renovering. Den 2 november 2010 träffade de säljaren och mäklaren på dennes kontor i syfte att nå en uppgörelse vilket de emellertid inte lyckades med. Samma dag erhöll de ett e-postmeddelande från mäklaren där det framgår att mäklaren försökt ”köpa sig fri” genom säljaren.

Mäklaren
Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande. Ett köpekontrakt undertecknades den 8 september 2010. Köparna förhandlade i samband härmed till sig en nedsättning av köpeskillingen med 50 000 på grund av att det inte fanns fullständiga uppgifter om en trekammarbrunn. De avstod från att göra en överlåtelsebesiktning genom sakkunnig trots att de informerades om vikten av att undersöka fastigheten. Hon bestrider att hon sagt att säljaren garanterade badrummets skick. Säljaren hade upplyst henne om att han arbetade med husrenoveringar och att han renoverat badrummet på ett fackmannamässigt sätt. Hon har till köparna vidarebefordrat dessa uppgifter. Köparna informerades om undersökningsplikten och det lämpliga i att genomföra en besiktning. De avstod dock från detta. Köparna framställde ytterligare krav på nedsättning av köpeskillingen med anledning av badrummets skick. Parterna träffade genom biträde av advokater en överenskommelse om nedsättning av köpeskillingen med 100 000 kr. Ett förlikningsavtal med denna innebörd träffades den 21 december 2010. Säljaren har lämnat uppgifter om driftskostnaderna och hon har inte haft anledning att misstänka att dessa uppgifter skulle vara felaktiga.

Övrigt
I ett e-postmeddelande mail till köparna den 2 november 2010 har mäklare X skrivit bland annat följande.

Tack för vårt möte idag.
Har fram tills nu suttit i samtal med WJ som erbjuder sig att betala 75 000:-- / mao hälften av det belopp som ni yrkade på/.*

Han betalar detta mot en total friskrivningsklausul och att krav från er sida upphör, ävensom ev. andra anmälningar både mot W och mot mig.*

Vänliga hälsningar mäklare X

*(*säljaren [FMN:s anmärkning])*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Av utredningen framgår att mäklare X, i samband med att hon försökte få parterna att komma överens om en uppgörelse, även begärt att köparna ska avstå från anmälningar mot henne i egenskap av mäklare. Ett sådant förslag kan bland annat medföra att en part felaktigt får uppfattningen att han inte har möjlighet att göra en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden beträffande mäklarens agerande i samband med en förmedling. Nämnden finner därför att det strider mot god fastighetsmäklarsed att villkora ett förslag till uppgörelse mellan två parter på det sätt som mäklare X gjort. Förseelsen är enligt nämndens uppfattning inte att betrakta som ringa. Mäklare X skall därför varnas för sitt agerande.

Ord står mot ord vad avser anmälarnas kritik i övrigt. Regeringsrätten har uttalat att omständigheter som är graverande för en mäklare kan läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa omständigheter kan slås fast otvetydigt (se RÅ 1996 ref. 83). Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning beträffande anmälarnas kritik i dessa delar.

2012-05-23:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om omsorgsplikt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Anmälaren har riktat kritik mot mäklare X för hennes agerande efter en budgivning rörande en bostadsrätt.

Anmälaren
Anmälaren har anfört i huvudsak följande.

Mäklaren borde inte ha gratulerat till bostadsrätten och uppgivit att allt var okej med bostadsrättsföreningen. Vidare har mäklaren inte svarat i telefon eller på sms trots att hon ringt under en hel dag efter en återupptagen budgivning. Till slut skickade mäklaren ett sms om att en annan budgivare skrivit kontrakt.

Anmälaren har sedermera inkommit med en skrivelse i vilken hon uppgivit att hon vill ta tillbaka anmälan.

Mäklaren
Mäklare X har anfört i huvudsak följande.

Säljaren och anmälarens son enades efter genomförd budgivning om en köpeskilling. I detta läge gratulerade hon sonen och frågade efter köparuppgifter. Sonen kunde emellertid inte ge besked i frågan om han skulle köpa bostadsrätten ensam eller tillsammans med sin mor utan att banken tagit ställning. Nästa dag meddelade sonen att han på grund av en kurs inte kunde ge något besked om köparuppgifterna de närmaste dagarna. Samtidigt meddelade hon sonen att bostadsrättsföreningen givit klartecken. Under tiden tillkom en ny spekulant, varpå budgivningen återupptogs mellan denne och anmälaren. Säljarna valde att sälja till den nytillkomne spekulanten och önskade att hon inte skulle kontakta anmälarens son före kontraktsskrivningen. Hon meddelade honom efter kontraktsskrivningen att bostadsrätten sålts till den nytillkomne spekulanten. Vid den tidpunkten hade hon missat ett telefonsamtal från anmälaren och ett från anmälarens son samt fått ett sms från sonen. Hon meddelade sonen om kontraktsskrivningen per sms eftersom den mesta kommunikationen med sonen skett på det viset.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklaren ska enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Det ska framhållas att det alltid är säljaren som avgör till vem en fastighet ska säljas. En mäklare kan därför inte med bindande verkan lova en försäljning till en spekulant. Sådana utfästelser om försäljning strider mot god fastighetsmäklarsed.

En gratulation till en spekulant kan uppfattas som en utfästelse om försäljning. I ärendet har emellertid framkommit att det i samband med att mäklare X gratulerade spekulanten fortfarande var oklart om han avsåg att köpa bostadsrätten. Fastighetsmäklarnämnden anser att gratulationen i ett sådant sammanhang inte kan ha uppfattats som någon utfästelse om försäljning.

Vad som framkommit i övrigt föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-05-23:14

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares skyldighet att kontrollera uppgift om årsavgift m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen av en bostadsrätt riktat kritik mot mäklare Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag.

Anmälan
Anmälaren har anfört i huvudsak följande.

Han hade hittat en för honom intressant lägenhet med en årsavgift motsvarande 2 527 kr per månad. Mäklaren berättade att föreningen var väldigt bra och att det var en väldigt god ekonomi i den. Två timmar efter det att affären avslutats berättade mäklaren att avgiften hade höjts med 20 procent, något som mäklaren hade känt till några dagar.

Mäklaren
Mäklare X har inkommit med två yttranden i vilka hon anfört i huvudsak följande.

Parterna befann sig på olika orter och köpekontraktet utväxlades därför per post. Kontraktet undertecknades av köparen den 14 juni och av säljaren den 20 juni 2011. Den 22 juni 2011 fattades beslutet att höja årsavgiften. Hon fick kännedom om höjningen den 28 juni 2011 genom ett e-postmeddelande från en av säljarna och hon informerade köparna om höjningen på tillträdesdagen, den 1 juli 2011. Uppgiften om den vid kontraktskrivningen gällande årsavgiften fick hon från säljarna. Hon kontrollerade uppgiften genom en upplåtelsehandling avseende lägenheten. I början av juni månad fick hon dessutom från bostadsrättsföreningen en avisering avseende avgiftsbetalningar för år 2011 av vilken inga höjningar framgick. Årsredovisningen låg till grund för uppgiften att föreningen var ekonomiskt stark.

Övriga handlingar i ärendet
Mäklare X har inkommit med bland annat en kopia av objektsbeskrivningen, en avisering avseende årsavgiften och en bilaga till protokoll 05 / 2011-06-22 avseende nya medlemsavgifter. I objektsbeskrivningen anges att avgiften uppgår till 2 527 kr per månad och föreningen beskrivs som ekonomiskt stark. I aviseringen anges samma avgift för varje månad under 2011. Enligt protokollsbilagan ska avgiften för aktuell lägenhet vara 3 032 kr per månad från och med den 1 juli 2011.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Annat är inte visat än att mäklare X har kontrollerat uppgiften om gällande årsavgift i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Vad som framkommit i övrigt ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-05-23:15

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklarens informations- och upplysningsskyldighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

En bostadsrättsförening med fem lägenheter hade beslutat att sänka årsavgiften till ett lägre belopp än det som tagits upp i ett underlag till föreningens ekonomiska plan och senare angivits i den ekonomiska plan som registrerades. Sedan en bostadsrätt överlåtits beslutade föreningen att höja årsavgiften.

Köparna av bostadsrätten har i en anmälan riktat kritik mot mäklare X i samband med förmedlingen.

Anmälan
Köparna har i anmälan uppgivit i huvudsak att mäklare X inte följt god fastighetsmäklarsed. I ett brev till mäklaren har anmälarna framfört följande kritik.

Objektsbeskrivningen saknade uppgift om lägenhetens nummer. Lägenheten marknadsfördes i objektsbeskrivningen med ”den mycket förmånliga månadsavgiften” trots att denna enligt säljarna var tillfällig. Trots att de ifrågasatte hur avgiften kunde vara så låg tog mäklaren inte reda på fakta om den. Mäklaren tillhandahöll inte den senaste tillängliga årsredovisningen utan hänvisade till en ekonomisk plan som hade registrerats i samband med ombildande av föreningen. Genom dessa fel samt förhållandet att mäklaren inte verkat för att säljaren före överlåtelsen lämnat de uppgifter som kunde antas vara av betydelse för dem har de lurats att betala ett överpris för lägenheten.

Mäklaren
Mäklaren har sammanfattningsvis uppgivit följande.

Hon har kontrollerat aktuell årsavgift inför försäljningen och inför kontraktsskrivningen med ena säljaren, som även var föreningens ordförande. Styrelsen i föreningen utgjordes av säljarna och deras familjemedlemmar och av den anledningen kunde hon inte stämma av uppgiften med någon annan. Hon hade ingen anledning att misstro uppgiften från den ena säljaren. Hon bad även säljaren att utveckla kommentarerna kring den ekonomiska planen och fick då höra att avgifterna var satta med hänsyn till det rådande låga ränteläget och snabbt kunde komma att förändras.

Hon har både vid visningarna och vid kontraktsskrivningen påpekat att det alltid finns risk för förändringar av avgiften, särskilt i nya föreningar och för lägenheter med högt andelstal.

Hon har skrivit ”förmånlig månadsavgift” i objektsbeskrivningen eftersom avgiften var förmånlig, men hon var noga med att vid visningarna förklara att avgiftens storlek berodde på

ränteläget. Trots att avgiften höjts var den fullt normal för snittpriset i området och den inkluderade en parkeringsplats.

Det stämmer att hon endast lämnat en ekonomisk plan till spekulanter och kunder. Vanligtvis lämnar hon alltid ut den senaste årsredovisningen. I det här fallet ansåg hon dock att den ekonomiska planen var mer relevant, då huset ej varit fullt bebott eller i drift åren innan försäljningstillfället. Den ekonomiska planen var granskad och godkänd och det förelåg inga omständigheter som gav henne anledning att misstänka att den inte var tillförlitlig.

Övriga handlingar i ärendet
Mäklare X har inkommit med bland annat objektsbeskrivningen, årsredovisningen och den ekonomiska planen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Fastighetsmäklaren ska enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Enligt 16 § första meningen fastighetsmäklarlagen ska 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.

Det följer av god fastighetsmäklarsed att fastighetsmäklaren vid förmedlingen av en bostadsrätt ska presentera den senaste tillgängliga årsredovisningen för köparen.

Av mäklare Xs uppgifter framgår att hon inte har presenterat den senaste tillgängliga årsredovisningen. Hon har i stället lämnat ut en ekonomisk plan till spekulanterna och kunderna, då hon ansett att den ekonomiska planen varit mer relevant än årsredovisningen. Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att köparna själva måste få möjlighet att bedöma vilken relevans en årsredovisning har. Skyldigheten att presentera årsredovisningen påverkas inte av att mäklaren anser att det finns handlingar som är mer relevanta. Eftersom mäklare X inte har presenterat den senaste tillgängliga årsredovisningen för köparna har hon agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta ska hon varnas.

Vad som framkommit i övrigt i ärendet föranleder ingen vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2012-06-20:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklarens omsorgsplikt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren X, bland annat för att mäklaren varit svår att nå.

Anmälan
Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

Den 28 juni 2011 tecknade de förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklaren X. Under hela uppdragstiden var han väldigt svår att nå både för dem som uppdragsgivare och för spekulanterna. Två spekulanter hörde också av sig till dem och uppmanade dem att byta mäklare av det skälet. Mellan visningarna hade de själva mycket svårt att får tag på honom för att få en lägesbild. Detta kulminerade vecka 42, då de ringde mäklaren minst två gånger dagligen eftersom de själva hittat ett objekt de ville köpa och behövde veta om de fått något bud på sin fastighet. Det hela resulterade i att de den 28 oktober 2011 uppsökte mäklare Xs kontor för att säga upp uppdragsavtalet. Först vid detta tillfälle fick de veta att de senaste spekulanterna inte var intresserade av fastigheten, vilket de hade velat få information om tidigare.

Efter att de nu har anlitat en annan fastighetsmäklare, har de blivit kontaktade av en av spekulanterna som hade varit i kontakt med mäklare X. Den senare hade uppmanat spekulanterna att absolut inte köpa deras fastighet och uppgett ”det huset är så fullt av fel så jag har avsagt mig uppdraget att sälja det”. Detta uttalande måste anses strida mot god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att yttra sig över anmälan och har uppgett i huvudsak följande.

När anmälaren besökte honom på kontoret framförde han personligen sin ursäkt för den upplevt bristfälliga kontakten. Han förklarade också att anledningen var en allt för stor arbetsbelastning. Omfattande förändringar av verksamheten planeras ske inom kort, vilket kommer att leda till tätare och snabbare kontakt med kunder.

Anklagelserna om hans uttalanden om fastigheten är allvarliga och saknar helt grund. Han har aldrig haft anledning att uttala sig på det viset och dessa påståenden bestrides helt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

2012-06-20:1

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

Kontakt under uppdragstiden
Anmälarna har uppgett att mäklare X under uppdragstiden var mycket svår att få kontakt med såväl för dem som för spekulanter. Mäklare X har uppgett att han har bett anmälarna om ursäkt för detta och att det berott på hög arbetsbelastning.

Fastighetsmäklarnämnden har uttalat att en fastighetsmäklare har en skyldighet att vara aktiv i sitt förmedlingsuppdrag och att det inom formuleringen i 12 § fastighetsmäklarlagen torde rymmas att en uppdragsgivare ska kunna komma i kontakt med mäklaren i frågor rörande förmedlingsuppdraget. En hög arbetsbelastning utgör ingen ursäkt och agerandet motiverar en varning.

Enligt Regeringsrätten (RÅ 1996 ref. 83) måste omständigheter som är graverande för en mäklare, för att kunna läggas till grund för disciplinära åtgärder, kunna slås fast otvetydigt. Mäklare X har uppgett att han har haft en hög arbetsbelastning. Fastighetsmäklarnämnden finner dock inte att det är otvetydigt fastställt att mäklare X varit så pass frånvarande under förmedlingsuppdraget att det skulle motivera en varning. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Uttalande
Mot mäklarens bestridande kan det inte anses otvetydigt fastställt att han har fällt de kommentarer som anmälarna uppgett. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-06-20:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om vilseledande foto vid marknadsföringen

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X.

Anmälan
Anmälaren har bland annat anfört följande.

Hon fick hem tidningen X-posten som vanligt och upptäckte deras fastighet på B-vägen 6 på bild i en annons för ett hus på M-vägen 6. Hon blev mycket upprörd av att se att deras fastighet, som de ägt sedan 1956, fanns med på en bild som om den vore till salu. Fastigheten är absolut inte till salu och mäklaren har aldrig tidigare blivit kontaktad av dem. Hon ringde till mäklaren som förklarade att bilden tagits av en fotograf, som då bevisligen har fotograferat fel hus. Bild och annons har sänts till X-posten, men på grund av påskhelgen och tidsbrist har inte korrekturläsning blivit gjord. Annonsen hann inte granskas av mäklaren, något som borde vara en regel i dessa sammanhang. Om anmälaren skulle vilja sälja sin fastighet inom en inte alltför lång framtid tror hon att denna annons missgynnar dem.

Mäklaren
Vid förmedlingen av M-vägen 6 skedde det olyckliga att den för uppdraget anlitade fotografen av misstag åkte till B-vägen 6 istället för M-vägen 6. Då påsken stod för dörren var uppdragsgivaren angelägen om att få ut objektet så snart som möjligt, varför fotografen av tidsskäl skickade bilderna direkt till X-posten. Av någon anledning som hon inte känner till underlät tidningen, trots upprepade påtryckningar från hennes sida, att skicka henne en korrektur innan annonsen publicerades. Att dessa faktorer samverkade på så sätt att fastigheten på M-vägen 6 annonserades med fel bild är inget annat än ett resultat av en rad olyckliga omständigheter, vilket hon är den första att beklaga.

I motsats till vad som påstås så var det inte fel fastighet som marknadsfördes. Det var rätt fastighet, M-vägen 6, som marknadsfördes och samtliga uppgifter avseende fastigheten var korrekta och med verkligheten överensstämmande. Således har inga felaktiga uppgifter förmedlats till presumtiva spekulanter, varför ingen skada har drabbat hennes uppdragsgivare.

Hon har besökt anmälaren på B-vägen 6, samtalat och bett så mycket om ursäkt. Såväl överlämnad blomstercheck som ursäkt accepterades varefter hon trodde saken var utagerad.

Påståendet att det begångna misstaget skulle åsamka anmälaren någon skada vill hon med bestämdhet tillbakavisa. Anmälaren har bott i fastigheten B-vägen 6 sedan 1956 och ingenting tyder på att en försäljning av fastigheten är nära förestående. Även om så vore fallet kan hon inte se att det inträffade på något sätt skulle kunna påverka en eventuell försäljning negativt. Inte minst av den anledningen att fastigheten M-vägen 6 aldrig marknadsfördes på Hemnet

med den felaktiga bilden. Med hänsyn till att fastigheten varit exponerad för förhållandevis få individer måste det inträffade anses ha haft väldigt liten, om ens någon, påverkan på anmälaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Att i marknadsföringen lämna felaktiga uppgifter i fråga om huruvida en fastighet är eller varit till salu strider mot god fastighetsmäklarsed. Med hänsyn till omständigheterna i ärendet finner Fastighetsmäklarnämnden dock att ärendet kan avskrivas från vidare handläggning.

2012-06-20:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan
I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren har anfört att utgångspriset för en lägenhet varit 1 295 000 kr. Under pågående budgivning uppdateras hemsidan med ett nytt utropspris som uppgick till 1 900 000 kr. Han anser att det får betraktas som ett lockpris och att agerandet är oseriöst.

Fastighetsmäklarnämndens särskilda granskning
Fastighetsmäklarnämnden har beslutat att under år 2010 särskilt utreda anmälningar beträffande lockpriser. Mäklare X har därför förelagts att till nämnden ge in en förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag från 1 maj 2010 - 30 april 2011. Nämnden har därefter begärt in och granskat, uppdragsavtal, marknadsföringsmaterial och överlåtelseavtal samt budgivningslistor i de förmedlingar som mäklare X har angett att han avslutat under perioden.

Fastighetsmäklarnämnden har granskat handlingarna i 26 förmedlingar. Av dessa har i fyra fall den procentuella skillnaden mellan utgångspriset och köpeskillingen uppgått till 30-33 procent, i tre fall till 25–27 procent, i fem fall till 20-24 procent, i tre fall till 15–19 procent, i ett fall till 12 procent, i ett fall till 8 procent, i ett fall till 2,5 procent, i sju fall inte någon skillnad och i ett fall till minus 1 procent.

Mäklaren

Anmälan
Förelagd att yttra sig över den förmedling som anmälaren kritiserat har mäklare X anfört bland annat följande. Lägenhetens utgångspris var 1 295 000 kr. Det stämmer emellertid inte att budstarten började vid 1 900 000 kr utan detta berodde på ett fel på Internet. Det fanns emellertid ett bud på 1 900 000 kr och lägenheten såldes för detta pris. Anledning till att det blev ett högre försäljningspris än utgångspriset var att han haft en tidigare försäljning i fastigheten av en lägenhet som var i bättre skick. I det fallet gick han ut med 1 495 000 kr men fick inte ett enda bud. I detta fall ville säljaren sälja så fort som möjligt på grund av tillökning i familjen.

Den särskilda granskningen.
Förelagd att ange vilka överväganden som legat till grund för utgångspriset i nedan angivna förmedlingar har mäklare X anfört följande.

Objekt 1 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 23 procent)
Vid förmedlingsuppdragets ingående den 27 januari 2011 låg hans värdering på 2 500 000. Han gick ut med ett pris på 2 495 000 kr. Det var en mycket speciell lägenhet som låg på fyra trappor utan hiss och balkong, men som hade en fantastisk utsikt. Det kom väldigt lite folk på visningen. Av en ren tillfällighet var det två personer som bjöd på lägenheten, varav en älskade lägenheten. Budgivningen startade den 14 februari 2011 med ett bud på 2 550 000 kr och avslutades den 17 februari med ett bud på 3 060 000 kr.

Objekt 2 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 24 procent)
Vid förmedlingsuppdragets ingående den 14 december 2011 värderade han lägenheten till 2 500 000 kr eftersom den var snyggt renoverad. Lägenheten hade balkong mot gården och endast lite sjöglimt. Tidigare hade det sålts en trea i grannporten högst upp i huset med lite sjöglimt för 2 350 000 kr. Han gick ut med ett pris om 2 495 000 kr. Budgivningen startade den 11 januari och avslutades den 14 januari med ett bud på 3 100 000 kr.

Objekt 3 (ej någon skillnad mellan utgångspris och slutpris)

Objekt 4 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 15 procent)
Vid förmedlingsuppdragets ingående den 7 december 2010 värderade han lägenheten till 1 495 000 kr. Detta mot bakgrund av att han två månader tidigare förmedlat en liknande lägenhet för denna köpeskilling. Försäljningspriset blev 1 720 000 kr.

Objekt 5 (ej någon skillnad mellan utgångspris och slutpris)

Objekt 6 (ej någon skillnad mellan utgångspris och slutpris)

Objekt 7 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 31 procent)
Vid förmedlingsuppdragets ingående den 31 augusti värderade han lägenheten till 1 300 000 kr vilket blev utgångspriset. Lägenheten var svårvärderad eftersom den låg nära trafikleden med stora trafikstörningar. Detta verkade spekulanterna bortse ifrån. Budgivningen startade den 27 september 2010 och avslutades den 7 oktober med ett bud på 1 700 000 kr.

Objekt 8 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var16 procent)
Vid förmedlingsuppdragets ingående den 31 mars 2010 låg hans värdering på 2 000 000 kr. Han gick ut med ett pris på 1 895 000 kr. Det var tre budgivare som bjöd upp till 2 070 000 kr. Det var en ren slump att den gick upp lite till. Lägenheten såldes den 9 juli 2010 för 2 200 000 kr.

Objekt 9 (ej någon skillnad mellan utgångspris och slutpris)

Objekt 10 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 12 procent)
Vid förmedlingsuppdragets ingående den 21 april 2010 ville säljaren gå ut med 4 300 000 kr. Hans värdering av lägenheten låg på 4 595 000 och de kom överens om att gå ut med detta utgångspris. Säljaren hade köpt ett hus och ville ha ett snabbt avslut. Budgivningen startade på 4 595 00 kr den 24 november 2010 och avslutades den 4 december på 5 130 000 kr. Från 4 710 000 kr var det enbart två par som bjöd.

Objekt 11 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var minus 1 procent)

Objekt 12 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 25 procent)
Hans värdering låg på 1 600 000 kr – 1 700 000 kr och utgångspriset sattes till 1 695 000 kr. Detta med anledning av att denna bostad inte renoverats alls sedan ombildningen år 2008. Lägenheten ligger vid trafikleden och är utsatt för trafikstörningar. Den är vidare belägen långt ned i huset med utsikt rakt in i en vattenreservoar. Slutpriset blev hela 2 020 000 kr vilket var väldigt högt. Det var en ren tillfällighet att lägenheten såldes så dyrt då säljaren inte räknat med mer än 1 700 000 kr.

Objekt 13 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 19 procent)
Vid förmedlingsuppdragets ingående var hans värdering cirka 1 400 000 kr. Bostaden var i ”hyresrättsskick ”och låg längst ned i huset och hade inte någon egentlig utsikt. Utbudet var vid tillfället relativt litet och det kom fler spekulanter än väntat. Slutpriset blev 1 660 000 kr.

Objekt 14 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 25 procent)
Vid förmedlingsuppdragets ingående var hans värdering cirka 995 000 kr. Lägenheten var svårvärderad eftersom huset består till större delen av ettor, har mycket annorlunda planlösning samt var i dåligt skick. Det var endast två budgivare så det var en ren tillfällighet att slutpriset blev 1 240 000 kr.

Objekt 15 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 21 procent)
Vid förmedlingsuppdragets ingående var hans värdering cirka 2 200 000 kr. Lägenheten var väldigt svårvärderad eftersom det aldrig tidigare sålts någon trea på nedre botten i den aktuella fastigheten. Den senaste tvåan han förmedlat på nedre botten i fastigheten gick för 1 500 000 kr. Den aktuella lägenheten såldes emellertid för 2 650 000 kr.

Objekt 16 (ej någon skillnad mellan utgångspris och slutpris)

Objekt 17 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 27 procent)
Han värderade lägenheten till 1 495 000 kr. Anledningen till den låga värderingen var att lägenheten var ett renoveringsobjekt. En grannlägenhet, som varit renoverad, hade sålts för 1 700 000 kr. Vid förmedlingsuppdragets ingående den 22 juli 2010 ville säljaren gå ut med 1 700 000 kr. De kom överens om att gå ut med detta utgångspris. Lägenheten attraherade flera spekulanter i byggbranschen vilket medförde en oväntat hög budgivning och den såldes för 1 900 000 kr.

Objekt 18 (ej någon skillnad mellan utgångspris och slutpris)

Objekt 19 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 30 procent)
Vid förmedlingsuppdragets ingående den 21 maj 2010 värderade han lägenheten till 1 895 000 kr. Detta mot bakgrund av att det var en oäkta förening och att det inte gjorts något stambyte i föreningen. Han hade tidigare förmedlat en liknande lägenhet i grannhuset för 1 940 000 kr. Dessa fakta tycktes inte påverka någon spekulant. De ansåg att utsikten kompenserade priset. Utgångspriset sattes den 3 augusti 2010 til1 1 895 000 kr och slutpriset blev den 4 augusti 2 470 000kr.

Objekt 20 (ej någon skillnad mellan utgångspris och slutpris)

Objekt 21 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 33 procent)
Han värderade denna lägenhet till cirka 1 400 000 kr – 1 500 0000 kr. Utgångspriset sattes till 1 395 000 kr. Säljaren hade köpt lägenheten av någon som renoverat den. Det visade sig inför försäljningen att arbetet inte var bra utfört. Säljaren hade en annan lägenhet och var enligt banken skyldig att sälja den för att kunna tillträda den aktuella lägenheten. När säljaren hade tillträde till denna lägenhet ringde han till mäklaren och bad honom att sälja om den eftersom han inte fick sin gamla lägenhet såld. Dagen därpå tecknade de ett förmedlingsuppdrag. Före det att någon visning ägt rum ringde en spekulant och lade ett bud på 1 850 000 kr vilket säljaren accepterade.

Objekt 22 (ej någon skillnad mellan utgångspris och slutpris)

Objekt 23 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 31 procent)
Vid förmedlingsuppdragets ingående den 6 juni 2010 värderade han lägenheten till 1 800 000 kr. Han hade tidigare förmedlat en liknande bostad i bättre skick och med bättre solläge för 1 895 000 kr. Den 13 juli 2010 gick han ut med 1 795 000 kr och budgivningen avlutades den 15 juli på
2 350 000 kr.

Objekt 24 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 22 procent)
Han värderade denna lägenhet till cirka 2 600 000 kr, vilket säljaren accepterade som lägsta försäljningspris. Han förklarade för säljaren att han aldrig tidigare förmedlat en fyra i den aktuella föreningen. Budgivningen startade den 1 november 2010 på 2 595 000 kr. Det gick bättre än väntat och budgivningen stannade den 5 november på 3 175 000 kr. Det var brist på stora lägenheter när lägenheten förmedlades vilken kan ha påverkat priset.

Objekt 25 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 27 procent)
Vid förmedlingsuppdragets ingående den 11 oktober 2010 värderade han lägenheten till 2 700 000 kr. Lägenheten var väldigt svårvärderad eftersom den hade en speciell planlösning med ett litet kök, litet badrum, enormt sovrum och stor hall. Det fanns inte heller någon balkong. Han hade tidigare förmedlat en grannlägenhet för 3 045 000 kr. Han gick ut med 2 695 000 kr som acceptpris eftersom säljaren skulle flytta utomlands delar av året och hade köpt denna lägenhet flera år tidigare till ett mycket bra pris. Hon skulle redan vid detta pris göra en bra vinst. Genom tur och extra investeringar i marknadsföringen resulterade förmedlingen ändå i att budgivningen slutade på 3 430 000 kr.

Objekt 26 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 20 procent)
Föreningen bildades år 2008 och det hade aldrig tidigare sålts någon likvärdig lägenhet varför den var svår att värdera. Lägenheten ligger på nedre botten och har inte någon balkong, vilket alla övriga lägenheter i området har. Han värderade lägenheten till 1 100 000 kr. Säljaren ville gå ut med ett pris om 1 195 000 kr. Före det att någon visning ägt rum ringde en spekulant och ville köpa lägenheten direkt. Han bjöd 1 430 000 kr i syfte att få säljaren att ställa in visningarna, vilket hon gick med på.

2012-06-20:3

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som väsentligt avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset kan det bl.a. leda till att intresserade kunder vilseleds. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att för objekt ange pris som väsentligen avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset.

Det förhållandet att den slutliga köpeskillingen i femton av 26 fall väsentligt överstigit utgångspriset kan inte förklaras på annat sätt än att mäklare X systematiskt använder sig av så kallade lockpriser. Omständigheterna i enskilda fall kan visserligen vara sådana att en mäklare saknar möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen. Fastighetsmäklarnämnden finner att de omständigheter som mäklare X anfört inte medfört att han saknat möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen för de objekt han förmedlat. Jämför nämndens beslut 2011-06-22 i ärende med dnr 4-1343-10 och Förvaltningsrättens i Stockholm dom 2012-03-19 med målnr. 15134-11. Jämför även nämndens beslut 2011-09-28 i ärende med dnr 4-1630-10 och Förvaltningsrättens i Stockholm dom 2012-04-30 med målnr. 21983-11. Vid sådant förhållande finner fastighetsmäklarnämnden att mäklare X genom att i en betydande omfattning ange utgångspriser som väsentligt avviker från köpeskillingen åsidosatt såväl omsorgsplikten som god fastighetsmäklarsed. För detta skall han meddelas varning.

2012-06-20:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om tidsfrist i öppen besiktningsklausul

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet framfört kritik mot mäklare X för dennes agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Anmälarna anser i första hand att mäklaren ensidigt bestämt tidsfristen för köparens rätt att begära återgång och att den avtalade fristen var för kort. Dessutom har mäklaren varit partisk och undanhållit information som varit väsentlig för dem som köpare.

Anmälan
Anmälarna har i huvudsak anfört följande.

På visningarna framkom att en vägg i källaren var fuktig och att taket behövde åtgärdas. Enligt mäklare X skulle man lätt kunna åtgärda källaren genom att riva väggen och ersätta träreglarna med nya i stål. Köpekontrakt tecknades den 14 september 2011. Parterna avtalade om att besiktningsgenomgången skulle genomföras dagen efter kl 15.00. Den skulle ta ca 40 minuter. Direkt efter genomgången ringde han till mäklaren och undrade ”hur gången var när man vill göra den grundligare undersökningen” som besiktningsmannen hade rekommenderat. Mäklaren svarade att besiktningsmannen var tvungen enligt lag att rekommendera grundligare undersökning och att han gärna fick göra en sådan men att det var en onödig kostnad. Det skulle då inte heller vara säkert att säljaren ville sälja till dem. Under kvällen diskuterade han med sin hustru om hur de skulle gå vidare och de beslutade sig för att kontakta en hantverkare som de känner stort förtroende för. Hantverkaren lämnade rådet att undersöka källaren eftersom uppgifterna kunde innebära ”allvarliga saker” och att väggen skulle kunna behöva torkas under flera veckor. Även golvet kunde vara skadat. Då han åter kontaktade mäklaren fick han frågan om han meddelat detta före kl 18 kvällen innan. Eftersom han inte gjort det förklarade mäklaren att han nu inte hade någon möjlighet att ställa krav på säljarna. Mäklaren uppgav vidare följande. *Allt som dyker upp under den djupare undersökningen är något du får betala för att åtgärda när du har tillträtt. Huset är ditt.* Han kände sig lurad. Då han kontaktade hantverkaren reagerade denne på den korta tiden för begäran om återgång. Det har även mäklare och andra som han talat med gjort.

Då fastighetsmäklaren återkom med besked från säljarna tyckte han att mäklaren oroat säljarna i onödan eftersom detta skulle vara en sak mellan mäklaren och honom. Mäklarföretagets kundombudsman förklarade att tiden för återgång var alldeles för kort. Enligt uppgift från en av säljarna hade de inte satt tidsgränsen till två timmar.

Sammanfattningsvis har anmälaren kritiserat mäklare X för att han ska ha bestämt en tidsfrist utan säljarnas medgivande, att mäklaren gjort gällande att en fördjupad undersökning var onödig, att mäklaren inte varit opartisk och att mäklaren undanhållit information om eventuella skador.

Handlingar
I köpekontraktet som undertecknades den 14 september 2011 finns följande klausul vid rubriken § 14 Besiktningsgenomgång.

Köparen har för avsikt att med besiktningsmannen gå igenom besiktningsprotokollet från den besiktning som genomförts av A anlitat besiktningsföretag enligt § 2.

Köpet skall återgå om köparen efter genomgången med besiktningsmannen inte kan acceptera de fel och brister som påtalats i besiktningsprotokollet och köparen senast 2011-09-15 kl 18.00 begär att köpet skall återgå.

Begäran om återgång skall inom angiven tid skriftligen framställas till mäklarföretaget A i V eller till säljaren direkt.

I § 16 anges när skriftliga meddelanden ska anses ha kommit mottagaren tillhanda.

Anmälaren har inkommit med utskrift av ett e-postmeddelande som skickats från fastighetsmäklarens försäkringsbolag till anmälaren med besked om att bolaget beslutat att utbetala viss ersättning för beräknade åtgärdskostnader.

Mäklaren
Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet och tillbakavisat kritiken. Han har sammanfattningsvis anfört följande.

Han visade huset vid flera tillfällen. De nu aktuella anmälarna kom på två av dessa visningar. De fick objektsbeskrivning och besiktningsprotokoll den 7 september 2011. På visningen redogjorde han för samtliga spekulanter om de fel och brister som fanns att läsa om i protokollet. Han nämnde att taket hade påpekanden och att flera i området hade valt att byta tak. Han berättade om källarens konstruktion och om de fuktvärden som hade mätts upp. På fråga från anmälaren om vad man gör åt fukten i källaren svarade han att man normalt börjar med att avlägsna allt organiskt material för att ersätta detta med fuktsäkert material. Han var också noga med att informera om att huset var byggt 1978 och aldrig omdränerat.

Kontrakt skrevs den 14 september 2011 efter flera påtryckningar av anmälaren som önskade ett snabbt avslut eftersom han var ende budgivaren. Säljarna gick med på detta om än med viss tvekan eftersom det kanske kunde vara någon mer som skulle höra av sig. ”Detta framgick tydligt vid kontraktskrivningen och även innan att vi skulle ha ett öppet villkor så att de kunde göra en besiktningsgenomgång och efter den kunde de häva avtalet om de inte var nöjda”. Besiktningsgenomgången gjordes den 15 september 2011vid 16.00 tiden. Eftersom alla ville ha klart köpet och anmälaren då redan haft tillgång till protokollet i en vecka sattes tiden att häva till klockan 18.00 samma dag som genomgången.

Anmälaren ringde kl 16.45 och berättade att besiktningsmannen hänvisat till en fördjupad undersökning. Anmälaren var orolig för källaren. Han förklarade för anmälaren att denne antingen kunde betala för en fördjupad undersökning eller lägga motsvarande belopp på att åtgärda felet. Vid detta tillfälle talade de om vilka alternativ anmälaren hade i detta skede. Han informerade anmälaren om möjligheten att häva avtalet före kl 18.00 genom t.ex. ett mail till honom där det skulle stå att han inte ville köpa. Anmälaren valde att inte återkomma innan tidsfristens slut.

Dagen efter återkom anmälaren och framför önskemål om att låta utföra en fördjupad undersökning. Anmälaren uppgav också att denne inte skickat någon hävning. Han förklarade då att

en sådan undersökning inte skulle påverka köpet. Samtalet avslutades med att han förklarade för anmälaren att han som mäklare inte kan bestämma om anmälaren får utföra ytterligare en besiktning eller förlänga besiktningsvillkoret. Eftersom avtalet var bindande var det upp till säljarens goda vilja. Han kontaktade säljaren som inte ville riva upp avtalet eller förlänga besiktningsvillkoret.

Anmälaren återkom och ställde krav mot honom. Han förklarade för anmälaren att denne kunde ha hävt avtalet – vilket han mycket tydligt informerat om dagen innan. Tillträdet genomfördes den 15 december 2011. Han har varit mäklare i åtta år och har aldrig blivit anmäld tidigare. Han är mån om att kunderna ska vara nöjda och tycker det inträffade är mycket tråkigt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Av 19 § samma lag framgår att fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen.

Då ett köp villkoras för att en besiktning ska utföras är det viktigt att köparen ges tillräcklig tid för att hinna anlita en besiktningsman och ta del av besiktningsresultatet. Köparen ska därutöver ha en viss betänketid och möjlighet att ställa kompletterande frågor till besiktningsmannen alternativt skaffa fram ytterligare information på egen hand samt slutligen också ha tid att framställa en begäran om återgång på det sätt som parterna avtalat.

I samband med den aktuella förmedlingen hade säljarna av fastigheten låtit utföra en besiktning. Det får anses utrett att besiktningsprotokollet funnits tillgängligt vid visningarna och att köparna tagit del av handlingen före kontraktskrivningen. Enligt köpekontraktet hade köparna för avsikt att gå igenom protokollet med besiktningsmannen. En begäran om återgång skulle skriftligen framställas till mäklarföretaget eller säljaren senast klockan 18.00 dagen efter kontraktskrivningen.

Den tid som lämnats till köparna att dra slutsatser av besiktningsmannens genomgång, att inhämta ytterligare information som t.ex. åtgärdsförslag eller offert samt att framställa begäran om återgång har enbart omfattat ett par timmar. Det har inte framkommit någon ut-

redning i ärendet som visar att klausulens utformning varit föremål för särskilda överläggningar mellan parterna inför kontraktskrivningen.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att medverka till en besiktningsklausul som i princip saknat förutsättningar att fungera i praktiken. Han ska därför meddelas varning. Med hänsyn till en fastighetsmäklares ansvar för köpekontrakts utformning och dennes skyldighet att verka för rimliga tidsfrister i samband med återgångsklausuler kan förseelsen inte anses som ringa.

Vad som framkommit i övrigt föranleder inte någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2012-06-20:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om felaktig uppgift om driftskostnad i objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan mot mäklare X från köparen av en fastighet. Anmälaren har i första hand kritiserat mäklaren för att denne lämnat en felaktig uppgift om driftskostnad genom att inte ta med vissa poster i objektsbeskrivningen.

Anmälan
Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Vid visningen och som underlag för sina bud hade hon tillgång till en objektsbeskrivning där driftskostnaden angavs till 24 600 kr. Fastighetsmäklaren förklarade att i posten ”hushållsström” 15 000 kr ingick allt; både uppvärmningen av huset samt hushållsströmmen. Enligt objektsbeskrivningen var samfällighetsavgiften inte fastställd vid visningen. Hon frågade därför mäklare X och han svarade att den skulle bli runt 1 500 kr. Den 21 april 2011 la hon sitt bud på 3 500 000 kr och budet blev accepterat samma dag. Hon hade inte fått tillgång till energideklarationen och påpekande detta till mäklaren som skickade den till henne via e-post först den 26 april 2011, dagen före kontraktskrivningen. Efter att ha läst deklarationen började hon ana att uppgiften om hushållsström i objektsbeskrivningen var fel. Hon tog då kontakt med mäklaren varvid beloppet för hushållsström höjdes med 4 000 kr dvs. från 15 000 kr till 19 000 kr. Den totala driftskostnaden justerades till 28 600 kr. Ändringarna gjordes samma dag som kontraktskrivningen ägde rum. Säljarna vägrade ändra köpeskillingen och ville inte kompensera för fel som mäklaren begått.

Mäklare X glömde att ta med väsentliga uppgifter i driftskostnadskalkylen. I första hand gäller det nätavgiften. Vid kontroller i efterhand har det visat sig att de fastiska driftskostnaderna uppgick till 43 476 kr – en skillnad på drygt 17 000 kr per år. Inför tillträdet ringde hon runt till aktuella leverantörer. Avgifterna för vatten/avlopp och renhållning hade höjts. Samfällighetsavgiften bestämdes till drygt 4 000 kr och kostnaderna för sotning och brandskyddskontroll motsvarade 200 kr per år.

Enligt uppgift i ett meddelande via e-post från fastighetsmäklarens försäkringsbolag har anmälaren erhållit ersättning för felaktiga uppgifter om driftskostnader. Ersättningen avser följande poster; nätavgift, VA-avgift, renhållning och sotning. Summan har avrundats till 55 000 kr. Med hänvisning till praxis motsvarar ersättningstiden fem år.

Mäklaren
Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet. Han har sammanfattningsvis anfört följande.

Samtliga uppgifter om driftskostnader har säljaren lämnat till honom. Initialt uppgav säljaren att kostnaden för hushållsström var 15 000 kr. Denna uppgift ändrades till 19 000 kr efter påpekande från köparen före köpet. Han har emellertid missat att ta med den fasta nätavgiften om 5 300 kr i objektsbeskrivningen. Det var en uppgift som han fått från säljaren men som han av förbiseende inte vidarebefordrade i objektsbeskrivningen.

Han har aldrig utfäst något belopp för vägavgiften. Föreningen var under bildande och avgiften var inte fastställd vilket framgår av objektsbeskrivningen. Säljaren har inte lämnat någon uppgift om kostnad för sotning. Köparen har uppmanats att göra en reklamation. Den har vidarebefordrats till försäkringsbolaget som betalat ut ersättningen. Han anser att han utfört förmedlingsuppdraget på ett omsorgsfullt sätt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Driftskostnader
Av utredningen framgår att mäklare X inte vidareförmedlat säljarens uppgift om kostnad för nätavgift i den sammanställningen över driftskostnader som presenterats i objektsbeskrivningen. Genom denna underlåtelse har han åsidosatt vad som ålegat honom enligt kraven på god fastighetsmäklarsed. För denna förseelse kan han inte undgå varning. Med hänsyn till vikten av att fastighetsmäklare återger uppgifter om driftskostnader på ett korrekt sätt kan hans förseelse inte anses som ringa.

Mäklare X har bemött anmälarens uppgift om att han skulle ha lämnat en muntlig uppgift om den kommande avgiften till samfälligheten. Ord står mot ord om vilken information som mäklare X lämnat. Det kan i vart fall konstateras att det av objektsbeskrivningen uttryckligen framgår att avgiften var oklar. Det kan inte anses utrett att mäklare X skulle ha lämnat felaktiga uppgifter eller på annat sätt åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare i detta avseende.

Övrigt
Vad som framkommit övrigt föranleder inte någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2012-06-20:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om missvisande klausul i köpekontrakt samt uppdragsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat att Allmänna reklamationsnämnden i ett beslut den 12 juli 2011 rekommenderat fastighetsmäklare X att utge skadestånd till en köpare av en fastighet där taket visade sig vara skadat. I den aktuella förmedlingen hade säljaren genom mäklaren beställt tjänsten ”Varudeklarerat”, vilket innebar att fastigheten besiktades inför överlåtelsen och att eventuella fel enligt jordabalken skulle täckas av försäkringen. Allmänna reklamationsnämnden angav i sitt beslut att då mäklare X i köpekontraktets 2 § skrivit att köparen var medveten om att hans undersökningsplikt kvarstod för de delar som inte ingår i besiktningen eller täcks av försäkringen och eftersom taket omfattades av besiktningen, invaggat köparen i tron att han inte behövde undersöka taket mer. Allmänna reklamationsnämnden ansåg vidare att mäklaren genom denna klausul fick anses ha tagit på sig ansvaret för köparens undersökningsplikt i denna del. Underlåtenheten från mäklarens sida att fullgöra denna undersökningsplikt, var enligt nämnden, att betrakta som ett oaktsamt åsidosättande av dennes lagenliga skyldigheter, varför han befanns ansvarig för den skada köparen kan ha drabbats av på grund av eventuella fel i taket.

Med anledning av Allmänna reklamationsnämndens beslut har Fastighetsmäklarnämnden den 29 augusti 2011 beslutat att inleda ett tillsynsärende avseende mäklare X. Mäklare X har förelagts att yttra sig över Allmänna reklamationsnämndens beslut, samt vilken information han lämnat om försäkringen ”Varudeklarerat”, jordabalkens regler om köparens undersökningsplikt och eventuella avsteg från jordabalkens ansvarsfördelning mellan köpare och säljare.

Vid granskning av det aktuella uppdragsavtalet, uppmärksammades att detta var tecknat med en annan fastighetsmäklare. mäklare X har därför förelagts att förklara vad han har grundat sitt uppdrag på.

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig och bland annat anfört följande.

Han bestrider att han skulle ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed i aktuell förmedling. Allmänna reklamationsnämnden har i sitt beslut inte tagit hänsyn till takets ålder och har dessutom ålagt ett besiktningsmannaansvar som inte föreskrivs i fastighetsmäklarlagen.

Han informerade köparen första gången han visade fastigheten om vad ”Varudeklarerat” innebar. Andra gången han visade fastigheten för köparen gick de gemensamt igenom besiktningsprotokollet på plats. Han informerade även köparna om möjligheten att få en besiktningsgenomgång på plats med besiktningsmannen och om möjligheten att beställa en helt egen besiktning. Slutligen informerade han köparna om att undersökningsplikten enligt

jordabalken kvarstod avseende de delar av fastigheten som inte besiktigats. Trots det ville köparen inte ha något villkor om särskild besiktning.

Uppdragsavtalet tecknades med en annan mäklare som hann upprätta objektsbeskrivning och hålla några visningar, men på grund av dennas semester utförde han vissa delar av förmedlingsarbetet som kontraktskrivning och tillträde. Uppdragsavtalet föreskriver emellertid att vissa delar av uppdragsavtalet får utföras av annan fastighetsmäklare.

Handlingar

Köpekontraktets 2 § *Fastighetens skick Varudeklarerat* lyder

Köpare och säljare är medvetna om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt. För denna överlåtelse gäller Varudeklarerat (försäkringsgivare försäkringsföretaget A) för byggnadstekniska fel i bostadsbyggnaden baserad på en besiktning genomförd av företaget A anlitat besiktningsföretag. Köpare och säljare har tagit del av besiktningsprotokollet från denna besiktning samt de villkor som gäller för försäkringen.
Köparen har anmodats att utnyttja sin möjlighet att erhålla en genomgång av besiktningsprotokollet med besiktningsmannen för att säkerställa att köparen på rätt sätt uppfattat innehållet i protokollet.
Köparen är medveten om att hans undersökningsplikt kvarstår för de delar som inte ingår i besiktningen eller täcks av försäkringen. Begränsningarna av försäkringens och besiktningens omfattning framgår av försäkringsvillkoren respektive besiktningsprotokollets villkorsbilaga. De väsentligaste delarna av köparens kvarstående undersökningsplikt framgår även av en särskild bilaga till detta kontrakt, se bilaga 1.
Då säljaren svarat för hela kostnaden för Varudeklarerat inklusive den besiktning som ingår friskrives säljaren för fel och brister upp till självriskbeloppet för fel och brister som omfattas av denna försäkring.
Parterna har tagit del av mäklarföretaget As skriftliga information till köpare och säljare för en trygg bostadsaffär. Säljaren har lämnat följande upplysningar beträffande eventuella fel och brister i fastigheten, se frågelista.

Av besiktningsprotokollet kan man utläsa bland annat följande.

Sid. 4
△ Denna symbol innebär att besiktningsmannen med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för betydande skador. Symbolen används också vid kända riskkonstruktioner där det kan finnas skador som inte går att upptäcka vid en okulär besiktning. Exempel på riskkonstruktioner är uppreglade/flytande golv på betongplatta eller krypgrunder eller icke besiktningsbara torpargrunder. Äldre yt- eller tätskikt i våtrum och äldre yttertak är andra exempel.

Sid. 5
2.3 Följdskada till fel som antecknats i besiktningsprotokollet med nedanstående symboler omfattas om det kan visas att följdskadan fanns redan vid besiktningstillfället. Observera att själva felet inte ersätts i dessa fall.

△ △

Sid. 10
△ Vind
Vinden är tilläggsisolerad.
Eftersom vindsbjälklaget tilläggsisolerats så kommer klimatet på vindsutrymmet att ändras främst vintertid. Detta i sin tur kan leda till uppfuktning av underlagstakets insida vilket kan leda till mikrobiell skador.

Garage
Utvändigt
△ Papptaket är äldre än 15 år och taklutningen är bristfällig mot takets avloppsbrunnar. Tätskiktet på låglutande tak har enligt vår bedömning en genomsnittlig teknisk livslängd på 15 år. Eftersom husets tätskikt är äldre har det ett minskat motstånd mot vattengenomträngning. Detta i sin tur kan leda till att takkonstruktionen drabbas av fuktskador.

I uppdragsavtalet anges under rubriken *Överlåtelse av uppdrag*

Ansvarig mäklare äger, under ledighet, sjukdom eller annan tid då mäklaren inte kan fullgöra sitt uppdrag, rätt att sätta annan mäklare vid mäklarföretaget A i H i sitt ställe.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Köpekontraktets hänvisning till besiktningsprotokollet
Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska 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. Bestämmelsen om mäklarens upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till den lagen anges att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Det innebär att fastighetsmäklaren ska vidarebefordra uppgifter som han fått från den ena kontrahenten eller från annat håll (jämför prop. 1983/84:16 s. 37). Det är av stor vikt att mäklaren ser till att såväl köpare som säljare får tillgång till all information av vikt inför ett fastighetsköp.

Mot bakgrund av mäklarens bestridande och de i ärendet inlämnade handlingarna – inte minst markeringarna och förklaringarna i besiktningsprotokollet – finner Fastighetsmäklarnämnden att klausulen i köpekontraktet inte kan tolkas så att köparen haft anledning att underlåta att vidare undersöka de faror som framhålls i besiktningsprotokollet. Inte heller kan mäklaren genom skrivelsen anses ha tagit på sig köparens undersökningsansvar. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Fastighetsmäklarens uppdrag
Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen ska ett uppdragsavtal upprättas skriftligen.

Ett uppdragsavtal är ett personligt uppdrag för en fastighetsmäklare. Det ska för den som läser avtalet, inte råda något tvivel om vem som är ansvarig mäklare och som har rätt att uppbära ersättning för uppdraget.

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:16 s. 74) framhålls att det ligger i sakens natur att både mäklaren och uppdragsgivaren undertecknar uppdragsavtalet och att parterna tar var sitt exemplar. Även ändringar i förmedlingsavtalet omfattas av skriftlighetskravet. Syftet bakom bestämmelsen är att både fastighetsmäklaren och uppdragsgivaren ska ges möjlighet att förstå innebörden av vilka villkor som gäller samt undvika framtida tvister.

I det av mäklaren inlämnade uppdragsavtalet anges hans kollega som ansvarig fastighetsmäklare med tre månaders ensamrätt. Mäklare X har uppgett att han utfört vissa delar av förmedlingsarbetet då den ansvariga mäklaren varit på semester. Av i ärendet lämnade uppgifter framgår emellertid att mäklare X hållit i minst två visningar och genomfört såväl kontraktskrivningen som tillträdet. Det står därför klart att mäklare X utfört större delen av förmedlingsuppdraget utan stöd av ett uppdragsavtal. Den allmänt formulerade klausulen i uppdragsavtalet som mäklare X hänvisar till föranleder ingen annan bedömning.

2012-06-20:6

Det strider mot såväl lag som god fastighetsmäklarsed att utföra förmedlingsuppdrag utan ett skriftligt uppdragsavtal och handlandet är varningsgrundande. Det aktuella uppdragsavtalet ingicks emellertid redan 2008 och mot bakgrund av att det förflutit fyra år, finner Fastighetsmäklarnämnden det vara oskäligt att meddela disciplinär påföljd. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

En ledamot anmäler skiljaktig mening.

Med hänsyn till att uppdragsavtalet anger att ansvarig mäklare under ledighet, sjukdom eller annan tid då mäklaren inte kan fullgöra sitt uppdrag har rätt att sätta annan mäklare vid namngiven byrå i sitt ställe, kan mäklare Xs agerande inte anses varningsgrundande

2012-06-20:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om underlåtenhet att ta kopior av identitetshandlingar m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Den ena säljaren av en bostadsrätt har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X.

Anmälan
Anmälaren har uppgivit i huvudsak följande.

Hon och hennes före detta sambo sålde sin gemensamma bostadsrätt via mäklaren. När hon skulle underteckna köpekontraktet blev hon övertalad av mäklare X att skriva under ett tillägg om att hennes före detta sambo skulle ha en fordran på henne. Detta har resulterat i att hennes före detta sambo krävt henne på pengar.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att yttra sig över anmälarens klagomål och att ge in en kopia av köpekontraktet. Han har också förelagts att ge in kopior av de identitetshandlingar och noteringar samt den övriga dokumentation som använts för att uppnå kundkännedom. Mäklare X har uppgivit i huvudsak följande.

Anmälarens kritik
Säljarna hade för avsikt att avsluta sin relation och var ense om att var och en skulle få halva försäljningsvärdet. Anmälaren hade tagit ut ett privatlån med bostadsrätten som säkerhet och det var meningen att hon skulle betala av detta genom ett nytt lån. Hon fick emellertid inte låna den nödvändiga summan. För att lösa privatlånet som var uttaget med bostadsrätten som säkerhet behövde den andra säljarens andel tas i anspråk. Efter vissa förhandlingar enades säljarna om en uppgörelse enligt en intern specifikation. Han har inte utövat någon påtryckning gentemot anmälaren i denna fråga. Tvärtom har han varit mycket tydlig med att han som mäklare inte har fått ta ställning för någon part i säljarnas interna tvist.

Kundkännedom
Han har kontrollerat de fyra inblandade parternas identitetshandlingar. Eftersom han kände till identiteten på de båda säljarna valde han att anteckna ”Känd” på blanketten för identitetskontroll. Samma sak gällde för den ena köparen varför han noterade ”Känd” även på blanketten för henne. Den andra köparen var dock inte känd varför dennes identitetshandling kopierades.

Handlingar m.m.
Fastighetsmäklarnämnden noterar följande från handlingarna som mäklare X har bifogat.

Uppgörelsen mellan säljarna har reglerats i en handling med rubriken Intern likvidspecifikation och inte i köpekontraktet.

Det finns en notering om att säljarnas identitet kontrollerades i samband med att förmedlingsuppdraget ingicks. Mäklare X har undertecknat den noteringen samma dag som köpekontraktet undertecknades av parterna. Uppdragsavtalet ingicks några veckor före det att köpekontraktet undertecknades av parterna.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det inte har inkommit någon kopia av de båda säljarnas och den ena köparens identitetshandling.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Anmälarens kritik
Mäklare X har tillbakavisat anmälarens kritik och lämnat en förklaring till det som hon uppgivit. Fastighetsmäklarnämnden finner därför inte anledning till någon vidare åtgärd i frågan.

Kundkännedom
Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket nämnda lag bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt.

Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs.

Enligt 4 kap. 1 § sista stycket Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska fastighetsmäklaren alltid bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd kontroll.

Mäklare X har noterat att säljarnas identitet kontrollerades i samband med att uppdragsavtalet ingicks. Noteringen är undertecknad samma dag som parterna undertecknade köpekontraktet, vilket innebär nästan en månad efter det att uppdragsavtalet ingicks. Det saknas noteringar om datumet för den genomförda identitetskontrollen. Fastighetsmäklarnämnden anser emellertid att denna förseelse är ringa.

Mäklare X har inte heller kopierat de båda säljarnas och den ena köparens identitetshandling. För denna underlåtenhet ska han varnas. Förhållandet att han känt till identiteten på de aktuella personerna föranleder ingen annan bedömning.

2012-06-20:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklarens upplysningsplikt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden beslutade den 21 februari 2012 att initiera ett tillsynsärende avseende mäklare X med anledning av att nämnden tagit del av ett beslut av Allmänna reklamationsnämnden den 20 december 2011.

Allmänna reklamationsnämndens beslut
En bostadsrättsköpare har enligt Allmänna reklamationsnämndens beslut riktat följande kritik mot mäklare X.

Hon köpte bostadsrätten genom mäklare X i juli och flyttade in den 9 augusti 2010. I objektsbeskrivningen uppgavs att uppvärmningen ingick i månadsavgiften, men detta har visat sig inte vara sant. En granne berättade i januari 2011 att uppvärmningen betalades separat.

Mäklare X har dessutom inte informerat henne om att den elpanna som finns i badrummet är på bostadsrättsinnehavarens ansvar och att det är hon som får stå för kostnaderna om den måste lagas eller bytas, något som redan hänt.

Mäklaren
Mäklare X har anfört i huvudsak följande gällande köparens kritik.

I samband med intaget av den aktuella lägenheten påstod säljaren att uppvärmningskostnaderna ingick i månadsavgiften till bostadsrättsföreningen. Det är förvisso korrekt att det fanns en elpanna i lägenheten. Han noterade detta och frågade därför säljaren om det förhöll sig så som hon uppgivit. Säljaren bekräftade att uppvärmningskostnaderna ingick i månadsavgiften och därför hade han inga skäl att ytterligare ifrågasätta säljarens uppgift.

Frågan om bostadsrättsföreningen eller säljaren ansvarar för den aktuella elpannan saknar relevans i ärendet. Han har aldrig påstått att bostadsrättsföreningen skulle svara för skötseln och driften av elpannan. Köparen har dessutom informerats om sin undersökningsplikt.

På fråga från Fastighetsmäklarnämnden om vilken information han lämnat till köparen om elpannan och uppvärmningen har han uppgivit i huvudsak följande.

Han kan inte exakt dra sig till minnes vad som sades i samband med visningen men hans bestämda minnesbild är att han vidarebefordrade de uppgifter som lämnats av säljaren, det vill säga att uppvärmningen ingick i månadsavgiften. Han noterade visserligen den elpanna som stod i lägenheten, men han uppfattade det som att detta var en energibesparande åtgärd från bostadsrättsföreningens sida, varför han inte reflekterade närmare över saken. Förekomsten av elpannan diskuterades såvitt han kan minnas inte mellan honom och köparen.

Fastighetsmäklarnämnden noterar från handlingarna som mäklare X har givit in att uppdragsavtalet ingicks den 22 april 2010 och att det i objektsbeskrivningen står att värme, vatten och kabel-TV ingår i avgiften om 4 455 kr per månad. I noteringen avseende kontrollen av uppdragsgivarens identitet står det att identitetshandlingarna kopierades den 22 april 2010. Till noteringen har emellertid fogats en kopia av ett körkort utfärdat i mars 2011 tillhörande uppdragsgivaren.

Mäklare X har yttrat sig särskilt över kontrollen av uppdragsgivarens identitet, varvid han uppgivit i huvudsak följande.

I samband med intaget utförde han en sedvanlig identitetskontroll. Han fotograferade då säljarens pass med sin mobiltelefon. När akten skulle arkiveras kontrollerade han att alla handlingar fanns med. Han noterade då att fotot av passet inte fanns med och kontaktade därför uppdragsgivaren för att ta ett nytt foto av hennes identitetshandling. Syftet med detta var att akten skulle vara komplett inför arkiveringen. Han fotograferade denna gång hennes körkort. När fotot av körkortet skulle läggas i akten hittade han fotot av passet. Han lät emellertid båda fotografierna ligga kvar i akten.

Fotot av passet och körkortet har hela tiden legat i akten, som förvarades i en mapp vid hans skrivbord. Fotot av passet hade sannolikt ”klistrat ihop sig” med andra handlingar i akten varför han inte kunde hitta det. Avslutade ärenden arkiveras löpande i mån av tid. När en akt arkiveras flyttas den från fastighetsmäklarens mapp till kontorets stora arkiv. Han minns inte exakt vilket datum som han arkiverade den aktuella akten men sannolikt skedde det kort efter det att uppdragsgivarens körkort fotograferats.

Mäklare X har givit in en kopia av passet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Kundkännedom
Vid bedömningen av en fastighetsmäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (RÅ 1996 ref. 83). Mot mäklare Xs bestridande kan det inte anses otvetydigt fastställt att han underlåtit att ta en kopia av säljarens identitetshandling innan uppdragsavtalet ingicks. Ärendet ska därför avskrivas i denna fråga.

Uppgiften om uppvärmningskostnaden
Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om objektet och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Bestämmelsen har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 37f) framgår att

mäklaren har en allmän upplysningsskyldighet som innebär att han måste informera köpare och säljare om vad han själv vet och som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren ska vidarebefordra uppgifter som han har fått från den ene kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem. Mäklaren får inte okritiskt förmedla påståenden av säljaren.

Fastighetsmäklarnämnden anser att uppgifter om vad som ingår i årsavgiften är av betydelse för köparen. Det är utrett att mäklare X i samband med intaget först ifrågasatte säljarens uppgift om att uppvärmningskostnaden ingick i årsavgiften genom att fråga henne om det verkligen förhöll sig på det viset. Det är också utrett att mäklare X varken i objektsbeskrivningen eller på något annat sätt har informerat köparen om att han först hade ifrågasatt säljarens uppgift. Genom att på detta sätt okritiskt vidarebefordra säljarens uppgift har mäklare X åsidosatt sin upplysningsplikt. För det ska han varnas.

Övrigt
Vad som framkommit i ärendet i övrigt föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämndes sida.

2012-06-20:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om så kallade lockpriser

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har det framförts klagomål mot mäklare Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren har ifrågasatt huruvida mäklare X använt sig av så kallade lockpriser.

Fastighetsmäklarnämnden har beslutat att under år 2010 särskilt utreda anmälningar beträffande lockpriser. Mäklare X har därför förelagts att till nämnden ge in en förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag från perioden den 1 december 2009 – 30 november 2010. Nämnden har därefter begärt in och granskat uppdragsavtal, marknadsföringsmaterial och köpekontrakt/överlåtelseavtal samt budgivningslistor i samtliga förmedlingar som mäklare X har angett att hon avslutat under denna period.

Fastighetsmäklarnämnden har vid granskningen av handlingarna i ärendet konstaterat följande.

I elva av nitton granskade förmedlingsuppdrag avviker utgångspriset från försäljningspriset med mer än 20 procent.

Förelagd att ange vilka överväganden som legat till grund för de utgångspriser mäklare X satt i marknadsföringen avseende de elva specialgranskade förmedlingarna och att ange sin åsikt om varför försäljningspriset skiljer sig markan från det angivna priset i respektive marknadsföring, har hon i yttrande anfört huvudsakligen följande.

Objekt 1
Marknadsfört utgångspris var 2 650 000 kr och slutpriset blev 3 500 000 kr. Säljarna hade tidigare under hösten 2009 försökt sälja genom en annan fastighetsmäklare men inte fått något stort intresse eller bud på annonsen varpå uppdraget sades upp. Då de hade en planlösning som intressenterna inte verkade gilla byggde de till en vägg för att försöka få lägenheten mer attraktiv. När hon tog över affären var bostaden registrerad som 55 kvadratmeter enligt lägenhetsregistret och värderades därefter till ca 3 000 000 kr plus minus 10 procent. Hon ser i sin offert att hon bad uppdragsgivarna kalkylera på 2 900 000 kr. Hon minns inte varför hon satte utgångspriset till 2 650 000 kr. Troligen ville uppdragsgivarna gå ut med det priset eftersom de inte hade lyckats sälja tidigare. Säljarna genomförde efter annonsstart en uppmätning av lägenheten som då visade sig vara 57 kvadratmeter, vilket betingar ett högre värde. Då annonseringen och prospektet redan hade tryckts kunde de inte ändra och höja utgångspriset. Denna bostad såldes innan visning till en köpare som var på en enskild privatvisning och som lade ett bud som var långt över värderingen, så ingen budgivning förekom i denna affär. Att sedan priset blev högre berodde också på den rådande marknaden med ett extremt lågt utbud, uppåtgående priser och stor efterfrågan från köpare.

Objekt 2
Marknadsfört utgångspris var 2 690 000 kr och slutpriset blev 3 300 000 kr. Det var en förening som sålde denna hyresrätt som upplåts med bostadsrätt. Hon ser i sitt uppdragsavtal att de skrivit 2 800 000 kr som utgångspris. Hon kan inte minnas varför utgångspriset sattes till 2 690 000 kr. Det kan ha varit föreningens önskemål. Av sina noteringar framgår att hon värderat lägenheten till mellan 3 000 000 och 3 200 000 kr då den var i sämre skick. Hon ser på bilderna att lägenheten stylades med homestaging och troligen fick det priset att gå upp högre än vad det annars hade gjort. Normalt väljer säljare att teckna avtal med en homestylingfirma efter det att mäklaren lämnat en offert och skrivit uppdragsavtal. Att sedan priset blev högre beror också på den rådande marknaden som under denna period hade ett extremt lågt utbud, starkt uppåtgående priser och en stor efterfrågan från köpare.

Objekt 3
Marknadsfört pris var 4 690 000 kr och slutpriset blev 6 300 000 kr. Denna lägenhet minns hon mycket väl då hon sålt grannlägenheten nyligen. Detta är en vindsvåning byggd 1990 med standard därefter, det vill säga inte renoverad. Hon ser att hon har skrivit ett utgångspris på 4 950 000 kr i uppdragsavtalet. Varför det senare justerades minns hon inte. Det kan ha varit uppdragsgivarens önskemål. Uppdragsgivaren hade köpt lägenheten hösten 2007 för 4 950 000 kr när priserna var väldigt höga och därefter inte gjort någonting med den. Det finns två vindsvåningar i föreningen varav den andra nyligen hade sålts för 4 950 000 kr. Uppdragsgivaren valde att anlita homestyling för denna våning som blev fantastiskt fin och det slutade med att två intressenter bara ville ha den, så de bjöd den sista miljonen upp till 6 300 000 kr ensamma mot varandra på slutet. Ett helt makalöst högt pris för lägenheten som står sig som rekord än i dag. Hon sålde nämligen grannens vindsvåning för 5 600 000 kr. Grannens våning försökte hon sälja i oktober 2011 och då inkom på bud på 5 200 000 kr, som säljarna inte accepterade. Vindsvåningar kan vara lite speciella och svårbedömda. Ibland drar de iväg väldigt högt när rätt köpare finns.

Objekt 4
Marknadsfört pris var 1 950 000 kr och slutpriset blev 2 630 000 kr. Detta var en vindsvåning om 31 kvadratmeter vilket är väldigt ovanligt då man inte brukar bygga så små vindar. Värdet på en vindsvåning i denna storlek är därför svårbedömt eftersom jämförelseobjekt inte finns. Utgångspris enligt uppdragsavtalet var 2 100 000 kr. Hon kan inte minnas varför detta ändrades. Det kan ha varit uppdragsgivarens önskemål. Hon ser i sina handlingar att uppdragsgivaren hade köpt den för 1 790 000 kr för några år sedan och den värderades till mellan 2 100 000 och 2 300 000 kr enligt vad hon kan se i sina anteckningar. Hon ser även i budförteckningen att det var två budgivare som ensamma bjöd i slutet av budgivningen. Denna vindsvåning drog troligen iväg i pris då den är så pass unik och inget liknande objekt fanns att köpa samt att det var en stor efterfrågan vid försäljningstidpunkten.

Objekt 5 (anmälan)
Marknadsfört pris var 1 450 000 kr och slutpriset blev 2 420 000 kr. det var en kraftig prisstigning i innerstaden under hösten. Priserna steg med åtta procent generellt. Räntan var mycket låg och de upplevde under oktober och främst i november månad att marknaden nådde sin topp. På en sådan snabbt uppåtgående marknad med låga räntor som gällde vid tidpunkten för försäljningen av denna lägenhet så kan vissa lägenheter gå långt över förväntat marknadspris. Utbudet av bostadsrätter var under den aktuella perioden i november 2010 extremt lågt vilket drev upp slutpriserna. Hon instämmer att priset i den aktuella affären steg mycket från utgångspris till slutpris. Hon har aldrig sålt en lägenhet som gått upp så mycket i

pris som denna. Lägenheten såldes efter budgivning för ett pris som låg långt över det av henne och uppdragsgivaren förväntade slutpriset. Jämförbara lägenheter i fastigheten och närliggande adresser har inte sålts för dessa nivåer. Slutpriset blev 69 142 kr per kvadratmeter vilket är långt över jämförelsepriser på motsvarande lägenheter på nedre botten och för snittpriset över området.

Utgångspriset valdes av säljaren, som har rätt att bestämma vilken lägsta nivå som han eller hon accepterar. Vid den aktuella tidpunkten för försäljningen låg motsvarande lägenheter på nedre botten på samma utgångspris som denna lägenhet. De lägenheter som ligger högre i startpris har balkong, uteplats eller lägre avgift. Huruvida de lägenheterna steg lika mycket i pris som denna bostad kan hon inte svara på men hon tror inte att de gick upp lika mycket i pris.

I detta fall var det två enskilda budgivare som ensamma bjöd 300 000 kr i slutfasen av budgivningen. Närmast bud neråt var på 2 120 000 kr, en nivå som låg långt över förväntat slutpris.

Den aktuella lägenheten ligger på nedre botten i gårdshuset med utsikt mot en betongvägg och har galler på fönstrens utsida. Generellt är det lägre priser på lägenheter på nedre botten då de upplevs som mörka samt att man får insyn genom fönstren och att det föreligger inbrottsrisk.

Den aktuella lägenheten såldes av en barnfamilj som separerade. Det fanns ett loft med två sovrum byggt i lägenhetens vardagsrum. Då två vuxna bor med ett barn på 35 kvadratmeter är det svårt att visa upp lägenheten för den yngre målgruppen som finns för dessa bostäder.

Objekt 6
Marknadsfört pris var 4 950 000 och slutpriset blev 6 650 000 kr. På denna har de skrivit 4 900 000 kr som utgångspris i uppdragsavtalet. Hon minns inte varför det senare höjdes. Personen som ägde våningen minns hon mycket väl. Det var en äldre man som hade mist sin bror så han var deprimerad. Han hade möbler och saker överallt, med högar av papper och bråte staplade längs varje vägg och då blir det lite mer svårsålt. Uppdragsgivaren var tvingad att sälja lägenheten av ekonomiska skäl inom en viss tid, fast han egentligen ville bo kvar. De hjälpte honom med att få undan och magasinera en del saker samt ordnade med en ordentlig städning. Allt kunde inte fotograferas minns hon, men när visning väl ägde rum så hade han hunnit få bort mer saker och det såg riktigt fint ut. Månadsavgiften för denna våning var över 6 000 kr vilket är högre en snittet och drar ner värdet på lägenheten. Hon kan inte se någon exakt värdering på lägenheten annat än en notering på mellan 5 och 6 miljoner kr. Troligen därför att våningen var svår att se och värdera för alla saker som stod i vägen. Lägenheten hade också ett renoveringsbehov. De fick ut mycket mer än förväntat för denna våning. Även i denna budgivning var det två personer som i slutfasen bjöd ensamma mot varandra.

Objekt 7
Marknadsfört pris var 2 790 000 kr och slutpriset blev 3 780 000 kr. Hon minns inte så mycket avseende den här förmedlingen men hon ser i sina intagsnoteringar att grannens lägenhet på femte våningen precis hade sålts för 3 250 000 kr. Den lägenheten hade varit ute till försäljning flera gånger utan att ha blivit såld. Den hon sålde låg på andra våningen något som generellt betingar en lägre köpeskilling än de som ligger högt upp i huset eftersom det fanns hiss. Hon har en notering om ett högsta värde på 3 500 000 kr på den aktuella lägenheten. Hon har marknadsfört den som en möjlig 3:a där man kunde flytta köket och på så sätt

få till ett ytterligare sovrum. Kanske bidrog det till intresset. I övrigt minns hon inte vilka omständigheter som gjorde att lägenheten gick upp i pris. Den rådande marknaden var under denna period uppåtgående med ett extremt lågt utbud och med en stor efterfrågan från köpare.

Objekt 8
Utgångspris i uppdragsavtalet var 3 250 000 kr och slutpriset blev 4 200 000 kr. Förmedlingen ägde rum för över 2 år sedan och det utgångspris som användes i marknadsföringen var 3 190 000 kr. Hon kan inte minnas varför det ändrades. Kanske var det uppdragsgivarens önskemål om att ha det utgångspriset. Hon ser i sina noteringar att lägenheten värderades till 3 500 000 kr men hon kan inte redovisa för varför slutpriset avvek från utgångspriset eftersom hon inte minns den specifika affären omständigheterna kring försäljningen. Gatan där lägenheten ligger är liten med låg omsättning av lägenheter och det finns inte så många referensförsäljningar där. Den rådande marknaden var under denna period, som tidigare nämnts, uppåtgående med ett extremt lågt utbud och med en stor efterfrågan från köpare.

Objekt 9
Utgångspris i uppdragsavtalet var 1 990 000 kr och slutpriset blev 2 675 000 kr. Hon ser i sina anteckningar att uppdragsgivaren hade köpt den via henne ett år tidigare för 2 150 000 kr och att hon värderade den till mellan 2 000 000 och 2 300 000 kr. Hon minns inte varför de satte det utgångspriset. Kanske var det säljarens önskemål och det låg i nivå med den högsta värderingen. Hon ser i budförteckningen att det bara var två budgivare som ensamma bjöd mot varandra i slutfasen av budgivningen. Förmedlingen ägde rum för över två år sedan och hon kan inte minnas de faktiska omständigheterna som gjorde att slutpriset avvek så mycket från utgångspriset. Troligen var det en tillfällighet, rätt helg och rätt köpare.

Objekt 10
Utgångspris i uppdragsavtalet var 3 190 000 kr och slutpriset blev 4 575 000 kr. Detta var en mycket speciell lägenhet på 63 kvadratmeter fördelade på tre rum och kök. Hon ser i sina noteringar att uppdragsgivaren köpt lägenheten genom en annan mäklare ett år tidigare för 3 500 000 kr och att ytskikten i lägenheten inte ändrats. Hennes värdering låg på 3 500 000 kr. Hon träffade kunderna i december 2009 och hon kan inte minnas mer än det som står i akten. Hon gissar att uppdragsgivarna valde utgångspriset i fråga. Hon kan inte minnas de faktiska omständigheterna som gjorde att slutpriset avvek så mycket från utgångspriset. Troligen var det en tillfällighet, rätt helg och rätt köpare. Hon vet att fler lägenheter därefter sålts i huset men att slutpriset avseende den aktuella lägenheten var ett försäljningsrekord. Att få ut 72 600 kr per kvadratmeter var mycket ovanligt vid tidpunkten för försäljningen vid årsskiftet 2009/2010.

Objekt 11
Utgångspris i uppdragsavtalet var 1 695 000 kr och slutpriset blev 2 120 000 kr. Denna hyresrätt såldes av föreningen för att upplåtas med bostadsrätt. Den låg på nedre botten och hade renoveringsbehov. Hon ser att uppdragsavtalet tecknades i november 2009 och i hennes noteringar står att det hade sålts en likadan lägenhet för 1 700 000 kr i föreningen. Utgångspriset som användes i marknadsföringen var detsamma som angetts i uppdragsavtalet. Hon värderade lägenheten till 1 700 000 kr, detsamma som utgångspriset. Hon kan inte minnas de faktiska omständigheterna som gjorde att slutpriset avvek från utgångspriset. Troligen var det en tillfällighet, rätt helg och rätt köpare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) ska marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. I god marknadsföringssed ligger bland annat ett allmänt krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115, sid. 144).

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. I elva (11) special- granskade förmedlingar har den slutliga köpeskillingen överskridit utgångspriset med mellan 23 och 67 procent. Det förhållandet att den slutliga köpeskillingen i de granskade förmedlingarna väsentligen överskridit utgångspriset kan inte förklaras på annat sätt än att mäklare X systematiskt använder sig av så kallade lockpriser. Omständigheterna i enskilda fall kan dock vara sådana att en mäklare saknar möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen. Fastighetsmäklarnämnden finner emellertid att de omständigheter som mäklare X anfört inte i någon del medfört att hon saknat möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen avseende de objekt hon förmedlat.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X, genom att i betydande omfattning ange utgångspriser som väsentligt avvikit från den slutliga köpeskillingen, åsidosatt såväl omsorgsplikten som god fastighetsmäklarsed. För detta ska hon meddelas varning.

2012-06-20:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om åtgärder för att uppnå kundkännedom

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktar två köpare av en fastighet kritik mot mäklare X för hans agerande i samband med en förmedling. Kritiken går huvudsakligen ut på att mäklare X inte har informerat dem i egenskap av köpare om att de måste göra en egen besiktning för att kunna åberopa fel i fastigheten.

Mäklare X har i yttrande tillbakavisat kritiken och lämnat förklaring till det som anmälarna påtalat.

Fastighetsmäklarnämnden har vid granskningen av handlingarna i ärendet konstaterat att mäklare X inkommit med en kopia av uppdragsgivarnas identitetshandlingar jämte en notering om utförd identitetskontroll avseende dem som daterats en dag före köpekontraktets undertecknande.

Förelagd att kommentera detta har mäklare X anfört följande.

Identitetskontroll av säljaren utfördes vid intagstillfället den 25 februari 2011 (uppdragsavtalet ingicks den 4 mars 2011) med kontroll av körkort och avstämning gentemot fastighetsregistret. Vid kontrollen gjordes en notering i aktmappen. Av praktiska skäl gjordes kopieringen och dokumentationen av identitetskontrollen först i samband med kontraktskrivningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket nämnda lag bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt.

Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs.

Enligt 4 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska fastighets- mäklaren alltid bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd kontroll.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklare X har ingett en kopia av uppdragsgivarnas identitetshandlingar som är daterad en dag före köpekontraktets undertecknande. Han har i yttrande anfört att han kontrollerat uppdragsgivarnas identitet i samband med intaget men att han kopierat identitetshandlingarna i samband med kontraktskrivningen. Det är varnings-grundande att inte notera datum för genomförd identitets- kontroll. Mot bakgrund av vad mäklare X anfört om att han utfört kontroll av uppdragsgivarnas identitet före affärsförbindel-sens ingående finner nämnden att förseelsen med viss tvekan kan anses som ringa och påföljd underlåtas.

Övrigt
Vad som i övrig framkommit i ärendet föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklar-nämndens sida.

2012-06-20:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om budgivning, bristfälliga åtgärder för att uppnå kundkännedom och om avsaknad av skriftliga fullmakter och makes samtycke till försäljning av fast egendom m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktar en köpare av en fastighet kritik mot mäklare Xs agerande i samband med utförandet av ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren begär att mäklare X ska upprätta ett återgångsavtal och betala tillbaka den deponerade handpenningen. Kritik riktas även mot mäklare Xs hantering av budgivningen och anmälaren gör gällande att han uppgett fel budgivare till anmälaren.

Anmälan
I en kompletterande skrivelse har anmälaren anfört huvudsakligen följande.

Den här situationen hade aldrig inträffat om mäklaren hade varit sanningsenlig och inte kommit med falsk information om att det fanns ytterligare en familj som hade lämnat bud. Hade det bara varit hon som var intresserad av huset hade hon tagit det lugnt och först sålt det hus hon hade innan hon hade tecknat kontrakt på ett nytt. Mäklare X kontrollerade heller aldrig om hon verkligen klarade av ett extra lån på 4 700 000 kronor.

På tillträdesdagen var mäklare X själv inte närvarande utan företräddes av sin far, också han mäklare på mäklarföretaget. Då de satt på banken framkom följande information.

Säljarna tog upp frågan om avloppet till fastigheten och ville försäkra sig om att det verkligen hade klargjorts för henne som köpare hur det förhöll med den saken. De berättade att deras far inte var ansluten till kommunalt VA utan använde avloppet utan att betala och tog vatten ur den egna brunnen. De var lite osäkra på hur detta fungerade, men hade noga informerat mäklare X om att det förhöll sig på det här lite märkliga viset.

I kontraktet och objektsbeskrivningen står tydligt att det finns både kommunalt VA och avlopp samt egen brunn. Informationen om att den förre ägaren inte var abonnent på VA var helt ny för henne. Det framkom ingenstans, varken i kontraktet eller objektsbeskrivningen att det var oklart med hur avloppet till fastigheten fungerade.

Hon bad mäklare Xs far att kontrollera med kommunen exakt hur det förhöll sig med avloppsfrågan samt i så fall göra ett tillägg till kontraktet då hon tyckte att den här informationen var ganska viktig. Han svarade då att det var helt onödigt och att hon själv borde ha tagit reda på hur det förhöll sig med fastighetens VA. Dessutom tyckte han att det inte var något de borde ägna tid åt nu på tillträdet. Det kunde hon ta upp efteråt och ställa någon form av efterkrav om det visade sig att det skulle komma att innebära kostnader för henne. Hon insisterade dock på

att frågan skulle vara klar innan hon skrev på och att det skulle framgå av kontraktet hur det förhöll sig. Mäklare Xs upprättade då ett tillägg till kontraktet innebärande att hon inom ett år skulle ordna med avloppet och att eventuella kostnader som uppstod skulle betalas av säljaren.

Fadern ringde även på hennes anmodan till kommunen för att få ett tydligt svar. Kommunen återkom senare under dagen med besked om att den förre ägaren hade avregistrerat sig som abonnent för VA och avlopp och att han utan någons vetskap använt sig av ridhusets avloppsanläggning. Vatten hade han tagit från den egna brunnen.

I ytterligare en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden anför anmälaren bland annat följande.

På tillträdesdagen den 1 juni 2011 påpekade hennes gode vän och sakkunnige, som var med, att det saknades makegodkännande till en del av de namnunderskrifter som fanns på kontraktet. Fastigheten ägdes av en man samt dennes tre barn. Vid mannens bortgång ärvde barnbarnen tillsammans en fjärdedel av fastigheten. En del av dessa är gifta och det är deras samtycke till försäljning som saknas.

Hennes gode vän sade att inskrivningsmyndigheten aldrig kommer att godkänna kontraktet eller bevilja henne lagfart. Hon har inte fått lagfart ännu trots att det gått tre månader.

Mäklaren
Mäklare X har i ett yttrande anfört huvudsakligen följande avseende hanteringen av budgivningen.

Det är korrekt att han under förhandlingen av fastigheten uppgav fel budgivare i sin kommunikation med anmälaren. När anmälaren gjorde honom uppmärksam på detta konsulterade han sin journal och kunde konstatera att så var fallet. Därefter fick anmälaren korrekt uppgift med namn och telefonnummer till den kund som verkligen lämnat det av honom uppgivna budet (RS). Han kontaktade även NI som han felaktigt uppgett som budgivare och bad om ursäkt för misstaget. NI fick även han den korrekte budgivarens kontaktuppgifter. Anmälaren har även i sina skrivelser betvivlat att han skulle ha framfört buden till säljarna, vilket är felaktigt och vitsordas av en representant för dödsboet. Alltså kan konstateras att de bud som uppgivits finns och att respektive budgivare vitsordar att de lämnat dem.

Vid kontroll kan han även konstatera att han lämnat samma felaktiga information åt båda håll, det vill säga till spekulant och säljare. Båda parter har givits möjlighet att kontrollera uppgifternas riktighet i efterhand när misstaget upptäcktes.

I anmälarens skrivelse framför hon att han ånyo skulle ha hävdat att fel budgivare ändå lämnat bud, vilket är ett missförstånd från hennes sida. Han vet att hon tydligen uppfattat ett telefonsamtal dem emellan på det sättet eftersom den felaktigt utpekade budgivaren NI då ringde upp honom. Han blev upprörd när NI ringde upp och framförde att anmälaren påstått detta och han fick ånyo dementera.

Vad avser anmälarens kritik avseende information om fastighetens avlopp har mäklare X i ett yttrande anfört huvudsakligen följande.

När det gäller avloppet kan han konstatera att uppgiften om kommunalt VA/avlopp framgick

av uppgiftsinhämtandet. Säljaren som var ett dödsbo och vars dödsbodelägare aldrig själva varit bosatta på fastigheten hade ingen annan kunskap än vad som framgick av taxeringsinformationen och han hade heller ingen anledning att betvivla denna uppgift. Dessutom framgår av det prospekt som hans uppdragsgivare själv förvärvade fastigheten på att den är ansluten till kommunalt VA. Detta prospekt lämnades till honom för insamling av uppgifter. Säljarna lämnade kompletterande uppgift om att det dessutom fanns en egen borrad brunn vilket han kompletterade sitt försäljningsmaterial med och som därefter kontrollerades och godkändes av säljarna. Vid tillträdet befann han sig utomlands på semester varför hans far genomförde tillträdet. Han har förstått att säljarna vid detta tillfälle eventuellt fått ny kunskap och gjort någon form av förtydligande. Att lösa situationen med ett tilläggsavtal känns både seriöst och tydligt.

I anledning av vad mäklare X i yttrande anfört om att han insamlat fullmakter på tillträdesdagen har han förelagts att ange vid vilken tidpunkt han erhållit fullmakter. Han har även förelagts att ange om han lämnade information till samtliga parter i affären om de rättsverkningar som eventuellt kan följa av att ingå ett avtal när vare sig fullmakter eller makesamtycke fanns vid tidpunkten för köpekontraktets undertecknande och i förekommande fall vilken information som lämnades. Mäklare X har i nu berört hänseende anfört bland annat följande.

Han hade fått del av samtliga fullmakter vid tidpunkten för det att parterna träffade avtal om överlåtelse. Det har visat sig att de aktuella fullmakterna skickats i lösbrev till honom och att dessa fanns i original även inför dagen för tecknandet av överlåtelseavtalet. Som framgår av bilagda kopior av de lösbrev som fullmakterna fanns i då de anlände till honom, samt stämpeldatum på breven ifråga, fanns således fullmakterna hos honom infört tecknandet av överlåtelseavtalet.

Vid dagen för tecknandet av överlåtelseavtalet så uppmärksammades att de fysiska ägarna av fastigheten inte hade skriftliga samtycken tillgängliga. Han har i samband med detta informerat parterna om den rättsliga innebörden av detta förhållande och genom information verkat för att denna brist skulle rättas till inför tillträdet för att underlätta för köparna att erhålla full lagfart.

Kundkännedom
Av kopiorna av fullmakter avseende tre av dödsbodelägarna framgår att de undertecknats i utlandet och således att affärsförbindelsen till viss del haft karaktären av en distanstransaktion. Mäklare X har därför förelagts att ange vilka åtgärder han vidtagit för att uppnå kundkännedom avseende dessa och att inge kopior av handlingar som utvisar vilka skärpta åtgärder han vidtagit för att uppnå kundkännedom.

Mäklare X har i yttrande anfört huvudsakligen följande.

Inför det att han tecknade förmedlingsuppdraget med fastighetsägarna sammanträffade han med de tre dödsbodelägarna som befann sig i Sverige, vilka även var övriga delägare till fastigheten.

Värt att nämna är också att de tre delägarna i dödsboet som befann sig i Sverige var föräldrar till de övriga delägarna i dödsboet och således hade en ingående kännedom om de övriga delägarna som inte fanns i Sverige vid tidpunkten för förmedlingen.

Vid detta sammanträffande kontrollerade han samtliga uppdragsgivares identitetshandlingar. Det är korrekt att inte samtliga delägare var fysiskt närvarande, eftersom de befann sig utomlands.

Samtliga uppdragsgivare var svenska medborgare och de uppdragsgivare som inte var på plats granskades enligt följande.

Han hade tillgång till relevanta identitetshandlingar som han vid tillfället granskade samt jämförde namnteckningarna. Han tog även kopior på dessa handlingar. Utöver dessa kontroller erhöll han information från de närvarande delägarna om att det inte fanns någon anledning att ifrågasätta uppdragsgivarnas identitet. Mot bakgrund av att dessa fysiskt närvarande delägarna var föräldrar till de övriga delägarna ansåg han att det inte fanns anledning att ifrågasätta eller misstänka fel i uppdragsgivarnas identitet. Några ytterligare kontrollåtgärder ansågs därför inte nödvändiga för att säkerställa identiteten hos uppdragsgivarna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Budgivningen
Fastighetsmäklaren ska enligt 12 § fastighetsmäklarlagen utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Budgivning utgör ett av de viktigaste momenten i mäklarens förmedlingstjänst. Med hänsyn till svårigheterna att i efterhand kontrollera och säkerställa att bud verkligen lämnats har mäklaren ett särskilt ansvar för att budgivningen sköts på ett korrekt sätt och att oklarheter inte uppkommer på grund av slarv eller ohederligt beteende. Det är självklart att en mäklare ska lämna korrekta uppgifter i samband med budgivningen och föra anteckningar eller göra registreringar av bud i god ordning.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att det inte framkommit omständigheter som tyder på att det förekommit fiktiva bud i den aktuella budgivningen. Mäklare X har dock tillstått att han av misstag registrerat ett bud felaktigt och att det felaktigt registrerade budet egentligen hade avgetts av en annan spekulant.

Mäklare Xs agerande har enligt Fastighetsmäklarnämnden medfört en icke obetydlig risk för att de spekulanter som varit inblandade i de aktuella budgivningsprocesserna kunnat vilseledas i budgivningen. Mot bakgrund av mäklarens särskilda ansvar för att budgivningen sköts på ett korrekt sätt och att oklarheter inte uppkommer på grund av slarv, finner nämnden att mäklare Xs handlande i nu berört hänseende är olämpligt. Mäklare X har emellertid så fort han fått kännedom om att han registrerat bud felaktigt vidtagit rättelse, varför förseelsen får anses vara ringa.

Kundkännedom
Enligt 2 kap. 2 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklare vidta åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § penningtvättslagen bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt.

Av 2 kap. 6 § tredje stycket 1 penningtvättslagen följer att om omständigheterna i det enskilda fallet inte visar motsatsen, ska hög risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism anses finnas när en affärs- förbindelse etableras eller en enstaka transaktion utförs med någon på distans.

Enligt 2 kap. 11 § penningtvättslagen får en verksamhetsutövare inte etablera en affärsförbindelse eller utföra en enstaka transaktion om kundkännedom inte uppnås. Om affärsförbindelsen redan har etablerats enligt 9 § ska den avslutas.

Enligt 6 kap. 2 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvätts- föreskrifterna) ska en av åtgärderna vid affärsförbindelse med en distanskund alltid vara att inhämta en vidimerad kopia av kundens identitetshandling.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden har köpet till viss del haft karaktären av en distanstransaktion. Det har därför ålegat mäklare X att vidta skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom avseende de uppdragsgivare som han ingått en affärsförbindelse med på distans. Så har inte skett, utan han har i stället avseende vissa frånvarande delägare kontrollerat deras identitetshandlingar och inte deras identitet. Mäklare X har därför, i strid med föreskrifter, utfört transaktioner i en förmedling trots att han inte uppnått kundkännedom. Förseelsen är varningsgrundande.

Fullmakter
Formkraven för fastighetsköp regleras i 4 kap. 1 § jordabalken. Köp av fast egendom sluts genom upprättande av köpehandling som underskrivs av säljaren och köparen. En fullmakt att sluta avtal om köp av fast egendom ska, enligt 27 § andra stycket lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, vara skriftlig. Ett avtal som inte uppfyller formkraven är ogiltigt enligt 4 kap 1 § tredje stycket jordabalken.

Av 18 kap 1 § ärvdabalken framgår att om inte en särskild dödsboförvaltning har anordnats enligt 19 kap. ska efterlevande make eller sambo, arvingar och universella testamentstagare (dödsbodelägare) gemensamt förvalta den dödes egendom under boets utredning. De företräder därvid dödsboet mot tredje man samt har rätt att tala och svara i mål som rör boet. Åtgärder som inte tål att uppskjutas får företas även om någon delägares samtycke inte kan inhämtas.

När en mäklare upprättar överlåtelseavtal hör det till god fastighetsmäklarsed att mäklaren ser till att de formella villkoren för köpets fullbordan och bestånd blir uppfyllda.

Mäklare X har lämnat motstridiga uppgifter avseende tidpunkten för när han erhöll skriftliga fullmakter. Det är dock inte otvetydigt fastställt att ombuden inte fått skriftliga fullmakter och uppvisat dem vid tidpunkten för köpekontraktets undertecknande. Vid sådana förhållanden ska ärendet avskrivas från vidare handläggning i denna del.

Äkta makesamtycke
Av 7 kap 5 § andra stycket äktenskapsbalken framgår att en make inte utan den andra makens samtycke får avhända sig, låta inteckna, hyra ut eller på annat sätt med nyttjanderätt upplåta fast egendom som inte utgör makarnas gemensamma bostad, om egendomen är giftorättsgods.

Av tredje stycket i samma lagrum framgår att samtycke till avhändelse av eller inteckning i fast egendom ska lämnas skriftligen.

Mäklare X har anfört att han informerat samtliga parter om den rättsliga innebörden av att samtycke från äkta makar saknades vid tidpunkten för köpekontraktets undertecknande. Fastighetsmäklarnämnden finner det inte vara otvetydigt fastställt att så inte skett varför ärendet ska avskrivas i denna del.

Påföljd
Mäklare X ska varnas för att han utfört transaktioner i en förmedling trots att han inte uppnått kundkännedom.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

En ledamot är skiljaktig och anför följande.

En make får enligt 7 kap 5 § äktenskapsbalken inte utan den andra makens samtycke avhända sig fast egendom som utgör giftorättsgods. Samtycke ska lämnas skriftligen. Innan en överlåtelse kan ske åligger det fastighetsmäklaren enligt kontrollplikten och omsorgsplikten att tillförsäkra sig att erforderligt makesamtycke föreligger. Genom att medverka till en överlåtelse utan erforderliga samtycken har mäklare X utsatt köpare, säljare samt säljares make för avsevärda risker. Agerandet strider mot god fastighetsmäklarsed och för det ska mäklare X varnas.

2012-08-29:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om hantering av deponerade medel och om brister i skyldigheten att bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen riktar säljaren av en fastighet kritik mot mäklare X för hans sätt att hantera ett förmedlingsuppdrag.

Anmälan
Anmälaren har huvudsakligen anfört följande.

Hon anser inte att mäklare X fullgjort sitt avtal vid försäljningen av hennes jordbruksfastighet. När hon anlitade honom, berättade hon att hon hade sålt ett markområde om cirka 6,3 ha till en granne. Fastighetsregleringen var inte klar och hon visade avtalet för mäklare X. Han läste igenom avtalet som hastigast och sade att det inte var några konstigheter, utan att det bara var att informera eventuella köpare om att detta förestod och att man först därefter kunde utlova antal hektar som skulle ingå. I avtalet stod också att del i samfällighet skulle ingå men inte hur många andelar som skulle ingå.

Vid mötet med köparna informerade mäklare X dem om ovanstående utom vad gäller samfälligheten. Där talade han om att andelarna i samfälligheten skulle fördelas enligt areal. När fastighetsregleringen skulle genomföras började grannarna bråka om vem som skulle stå för kostnaderna, eftersom ett kryss hamnat på fel ställe i ansökan. Grannarna ville att hon skulle stå för kostnaderna och hävdade att det var överenskommelsen, trots att det i avtalet stod att de skulle stå för samtliga förrättningskostnader. När så Lantmäteriet tolkade avtalet som att hela samfälligheten skulle gå till den minsta delen, alltså till grannen, ringde hon mäklare X och frågade om vad som egentligen blev sagt på mötet med köparna. Hon hade inget minne av att hon lovat att samfälligheten skulle ingå. Mäklare X talade då om att jo, det var utlovat. Han ville att hon skulle ingå ett nytt avtal med grannarna där hon skulle ta på sig halva kostnaderna för förrättningen och att de då skulle dela samfälligheten. Han hade pratat med grannarna som gått med på det.

Hon anlitade en jurist som förstås kom fram till att hon inte kunde ingå ett avtal gällande en annans fastighet. Mäklare X talade då om för henne att som han såg det fanns det två vägar att gå. Den ena vara att hon skulle låta allt vara och att köparna i sådant fall skulle kunna stämma henne. Den andra var att hon skulle komma överens med köparna om ersättning för den förlorade samfälligheten. Han kontaktade också köparna och gjorde en överenskommelse om ersättningens belopp.

Hon har hela tiden känt att detta inte varit riktigt och ringde då till Fastighetsmäklarinspektionen. Hon fick bekräftelse på att om man fastighetsreglerar i samband med en försäljning så är ingenting klart förrän Lantmäteriet fattat beslut. Med andra ord kan man inte utlova

någonting i förväg. I och med att mäklare X ändå gjort det, har hon fått kostnader dels för advokat, dels för ersättningen till köparna. Hon anser att mäklare X genom detta inte fullgjort sitt åtagande och åsamkat henne kostnader som hon inte borde ha haft och för henne är det fråga om en rätt stor summa.

Mäklare X har heller inte räknat om sitt arvode, trots att hon alltså i slutändan fått mindre betalt för fastigheten. I uppdragsavtalet står att han ska ha 3,5 procent av köpeskillingen, men i och med det som hänt har hon betalat honom mer än vad som överenskommits.

I en kompletterande skrivelse som inkom till Fastighetsmäklarinspektionen den 4 maj 2011 har anmälaren anfört bland annat följande.

Vid genomgång av sin deklaration upptäckte hon att likvidavräkningen inte stämde med det som hon betalat in den 26 januari 2010 på mäklarens konto. Hon betalade in 25 000 kronor för utgifter i samband med att hennes lån löstes. På likvidavräkningen står det 22 820 kronor upptaget som betalning för dessa utgifter. Återstår gör 2 180 kronor som hon inte återfått.

Ytterligare en sak som hon vill informera om är att hon den 28 april 2011 fick ett telefonsamtal från mäklaren. Han uppgav då att han inte kunde hitta förmedlingsuppdraget när han skulle skicka in dokument till Fastighetsmäklarinspektionen. Hon har nu fått nya för underskrift.

Mäklaren
Mäklare X har i yttrande anfört huvudsakligen följande.

Anmälaren hade, innan hon tog kontakt med honom, genom en överenskommelse om fastighetsreglering med grannarna, avtalat att ett markområde på fastigheten X skulle överföras till fastigheten Y. Av fastighetsregleringsavtalet framgår att ”Med fastighetsregleringen medföljer andelar i --- Häradsallmänning samt skyldigheter i …….Dikesföretag”.

Vidare framgår det av fastighetsregleringsavtalet att grannarna ska erlägga kostnaden för fastighetsbildningen (torde avse fastighetsregleringen). Efter det att fastighetsregleringsavtalet ingåtts, gjordes en ansökan om lantmäteriförrättning av parterna. Av förrättningsansökan framgår att anmälaren ska betala för förrättningskostnaderna.

Han har inte medverkat till vare sig upprättandet av fastighetsregleringsavtalet eller förrättningsansökan. Dessa var redan ett faktum när han fick sitt förmedlingsuppdrag av anmälaren.

Inför försäljningen av fastigheten X tog han del av fastighetsregleringsavtalet och förrättningsansökan. Han tolkade fastighetsregleringsavtalet som att andelarna i samfälligheten skulle fördelas mellan fastigheterna i förhållande till den areal som överfördes till fastigheten Y. Denna tolkning bekräftades av en av grannarna.

Han informerade de blivande köparna om dessa förhållanden i samband med kontraktskrivningen. Anmälaren närvarade och hon invände inte mot hans tolkning, utan hon har, enligt hans uppfattning, delat hans tolkning av fastighetsregleringsavtalet.

Under själva fastighetsregleringen kom ett antal frågor upp till diskussion, och i detta sammanhang är det två frågor som är av vikt. För det första så var det frågan om vem av

anmälaren och grannarna som skulle betala förrättningskostnaderna. Detta var oklart eftersom det stod olika i fastighetsregleringsavtalet och i förrättningsansökan. Lantmäteriet kunde inte frångå fastighetsregleringsavtalets ordalydelse, trots skrivningen i förrättningsansökan. Anmälaren hade åsikten att grannarna fick stå sitt kast och kunde inte tänka sig att komma till någon ny överenskommelse avseende fördelningen av förrättningskostnaderna.

Lantmäteriet ansåg också att andelarna i samfälligheten var oklar, vilket gjorde att de, efter ingående undersökningar, inte ansåg sig kunna fördela andelarna mellan fastigheterna utan att få ett skriftligt besked om detta från grannarna. Mot bakgrund av att anmälaren inte ville gå med på en överenskommelse angående förrättningskostnaderna vägrade grannarna att gå med på ett förtydligande i en ny överenskommelse rörande andelarna i samfälligheten, trots det besked de hade gett till honom innan frågan om förrättningskostnaderna kommit upp.

Köparna av fastigheten, TN och AN, tog del i en del av dessa diskussioner. När anmälaren genom sin inställning till de avtal hon tidigare ingått (utan hans medverkan) omöjliggjorde en kompromisslösning för att kunna infria sitt (enligt deras uppfattning) eget åtagande gentemot dem, valde de att rikta ett ekonomiskt krav mot anmälaren. Detta resulterade i ett tilläggsavtal genom vilket köpeskillingen för fastigheten sattes ned med 25 000 kronor.

Sammanfattningsvis har han överhuvudtaget inte haft något att göra med orsaken till att samtliga andelar i samfälligheten kom att överföras till fastigheten Y. Hans tolkning av fastighetsregleringsavtalet stöddes av såväl anmälaren som grannarna. Han har endast verkat för att få till stånd en överenskommelse mellan parterna för att lösa den uppkomna problematiken som orsakats av de av anmälaren tidigare ingångna fastighetsreglerings- avtalet och förrättningsansökan.

Det ska i sammanhanget noteras att den aktuella fastigheten är en näringsfastighet och anmälaren i detta fall är att anse som näringsidkare, (jämför länsrätten i Stockholms dom i mål 4400-04), vilket medför att anmälaren får antas ha kunskap om vilken typ av avtal ett fastighets- regleringsavtal är samt innebörden av de avtal anmälaren ingått utan hans medverkan.

Vad gäller identitetskontrollen av anmälaren ska följande sägas. När han var på intaget hemma hos anmälaren tog han med sig ett förmedlingsuppdrag. Till förmedlingsuppdraget kommer alltid en blankett som heter ”Identitetskontroll – Säljare”. I normalfallet gör han så att han, i samband med att uppdragsavtalet ingås hemma hos uppdragsgivaren, fyller i den blanketten och sedan kopieras identitetshandlingen i samband med köpekontraktets ingående. Dessa två kontroller innebär att han uppfyllt sitt åtagande enligt den så kallade penningtvättslagen.

I detta fall lämnade han förmedlingsuppdraget, jämte identitetskontrollshandlingen, och även frågelistan hemma hos anmälaren eftersom hon inte undertecknade förmedlingsuppdraget direkt. Tanken var att hon skulle läsa genom förmedlingsuppdraget med bilagor ordentligt och sedan skicka tillbaka handlingarna till honom. Dessvärre har han inte erhållit det underskrivna uppdragsavtalet och därför inte heller bilagan ”Identitetskontroll – Säljare”. Han fick bara tillbaka frågelistan. Han har förbisett att detta fått konsekvenser för hans dokumentation av identitetskontrollen. Han inser dock problemet och kommer inte att upprepa detta förbiseende. Det kan därför konstateras att det inte finns någon tillfredsställande dokumentation avseende anmälarens identitet.

Det ska i sammanhanget återigen noteras att anmälaren är att anse som näringsidkare, vilket medför att parterna kan ingå förmedlingsuppdrag utan att iaktta skriftlig form. Så har uppenbarligen skett, eftersom anmälaren valt att inte returnera det av honom undertecknade och överlämnade förmedlingsuppdraget till honom utan att i och för sig bestrida förekomsten av ett uppdragsavtal.

Det är riktigt att den differens som finns i likvidavräkningen mellan de 25 000 kronor anmälaren överfört till hans klientmedelskonto för att användas till lösen av lån och de 22 820 kronor som slutligen erlades för lösen av lån av ett rent förbiseende inte har utbetalats till anmälaren. Så har nu skett med tillägg för dröjsmålsränta. Det ska särskilt framhållas att medlen hela tiden varit avskiljda för anmälarens räkning på hans klientmedelskonto samt att han omedelbart redovisat medlen jämte ränta när han blivit uppmärksammad på sitt förbiseende.

Det är riktigt att det tilläggsavtal som efter tillträdet kom att ingås medförde att köpeskillingen sänktes. Detta påverkar emellertid inte den redan upprättade likvidavräkningen och inte heller hans provisionsrätt (jämför Melin, Fastighetsmäklarlagen, ”andra upplagan, s. 280.) Trots detta har han nu till anmälaren överfört det belopp anmälaren felaktigt anser sig berättigad till jämte dröjsmålsränta på beloppet.

Samtliga handlingar samlas i en mapp för varje förmedlingsuppdrag. Hela den mappen arkiveras. Så har även skett i detta fall. Sedan en tid tillbaka använder han sig även av checklistor som ifylls i samband med arkiveringen för att säkerställa att samtliga relevanta handlingar finns med.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Hantering av deponerade medel
Av 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen framgår att fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Detta omfattar att följa all lagstiftning som är tillämplig på fastighetsmäklarens område.

I ärendet är utrett att mäklare X har tagit emot 25 000 kronor från anmälaren för att användas till lösen av hennes lån och att dessa medel överförts till mäklare Xs klientmedelskonto. Det är även utrett att mäklare X dröjt i över ett år med att utbetala den differens mellan de 25 000 kronorna som han tagit emot och de 22 820 kronor som slutligen erlades för lösen av lån. För detta ska han varnas.

Kontroll enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
Enligt 2 kap. 2 § lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner överstigande ett belopp om 15 000 euro.

Med grundläggande åtgärder avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen kontroll

av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet och inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras.

Enligt 2 kap. 13 § samma lag ska en verksamhetsutövare i minst fem år bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom. Tiden ska räknas från det att åtgärderna utfördes eller, i de fall då en affärsförbindelse har etablerats, affärsförbindelsen upphörde.

Mäklare X vidgår att han ingått en affärsförbindelse med anmälaren, som också är uppdragsgivaren. Han har i yttrande uppgett att han i normalfallet fyller i en blankett för att sedan ta en kopia på identitetshandlingen i samband med köpekontraktets ingående. Regeringsrätten har uttalat att omständigheter som är graverande för en mäklare kan läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa omständligheter kan slås fast otvetydigt (se RÅ 1996 ref. 83). Det är inte utrett huruvida mäklare X har kontrollerat uppdragsgivarens identitet innan affärsförbindelsen etablerats. Vid sådant förhållande finner Fastighetsmäklarinspektionen att det inte är otvetydigt fastställt att mäklare X har påbörjat enstaka transaktioner innan han uppnått kundkännedom. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Det är däremot utrett att mäklare X inte har bevarat handlingar och uppgifter om de åtgärder som han vidtagit för att uppnå kundkännedom. Det förhållandet att han i yttrande anfört att det är omständigheter hänförliga till uppdragsgivaren som gjort att han inte bevarat nämnda handlingar befriar inte honom från ansvaret att iaktta sina lagstadgade skyldigheter. Mäklare Xs underlåtenhet att iaktta penningtvättslagens bestämmelser renderar en varning.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen vidare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd
Mäklare X ska varnas för att han dröjt i över ett år med att redovisa deponerade medel och för att han underlåtit att bevara handlingar och uppgifter om de åtgärder som han vidtagit för att uppnå kundkännedom.

2012-08-29:2

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

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen riktar köparen av en bostadsrätt kritik mot mäklare X. Anmälaren gör huvudsakligen gällande att mäklare X förmedlat upplåtelse av elva bostadsrättslägenheter utan att upplysa om att huset inte var godkänt vid slutbesiktningen och att han dessutom i egenskap av styrelseledamot i bostadsrättsföreningen motverkat föreningens intresse genom att på eget initiativ och utan styrelsebeslut skriva på ett aktieöverlåtelseavtal, överträtt sina befogenheter och agerat i strid med 6 kap. 8-9 §§ lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Mäklaren
Mäklare X har i yttrande anfört huvudsakligen följande.

Han tillbakavisar all kritik som riktats mot honom av anmälaren. I denna del är det värt att framföra att anmälaren är gift med en man som ägde föreningens fastighet tidigare och som även i egenskap av arkitekt ursprungligen ritat föreningens bostäder samt även medverkat vid ändringar enligt önskemål från de slutliga köparna. Anmälarens make har även varit verksam i föreningens styrelse som styrelseledamot under hela tiden.

Mot denna bakgrund anser han att det får anses var uppenbart att anmälaren varit väl informerad om de olika åtgärderna som de olika avtalen som ingicks av föreningens styrelse under den aktuella tiden.

Det är korrekt att han på särskild förfrågan fått i uppdrag att under begränsad tid delta i styrelsearbetet i den i ärendet aktuella bostadsrättsföreningen. Han har fått uppdraget på särskild förfrågan från sittande styrelse och han accepterade detta uppdrag under förutsättning att hans uppdrag skulle vara begränsat i tiden och att övriga medlemmar skulle sköta praktisk skötsel samt administrativ hantering av föreningen. Han har mot denna bakgrund inte vare sig ägt någon lägenhet i föreningen, än mindre varit medlem i densamma och han har uppfattat sitt uppdrag som att han varit adjungerad i föreningens styrelse under en begränsad tid.

I samband med sitt uppdrag är det riktigt att han i egenskap av styrelseledamot undertecknat ett avtal om förvärv av aktier i företaget A. Förvärvet av aktierna var en absolut förutsättning för att kunna upplåta bostadsrätter i den aktuella fastigheten och beslutet hade föregåtts av beslut i den dåvarande styrelsen.

Förvärvet av aktierna i bolaget var därutöver redovisade i den ekonomiska plan som låg till grund för framtida upplåtelser i föreningen.

Han bestrider å det bestämdaste att avtalet i fråga skulle anses vara ofördelaktigt eller på

något annat sätt stridande mot vad som får anses vara vanligt förekommande i samband med liknande avtal.

Han har sedan en lång tid tillbaka avslutat sitt åtagande i föreningen och har mot denna bakgrund inte i dag tillgång till de handlingar som Fastighetsmäklarinspektionen efterfrågar i sitt föreläggande.

Han har varit den första personen i styrelsen som skrivit på avtalet varefter avtalet ifråga, via annan medlem, skulle cirkuleras mellan övriga styrelse- ledamöter för underskrift. Om så inte blivit fallet kan näppeligen detta klandras honom vare sig egenskap av företrädare för föreningen eller såsom registrerad fastighetsmäklare. Han har inte fått någon återredovisning av avtalet och han har givetvis utgått från att avtalet undertecknats av övriga i föreningens styrelse.

Det bestrids således att avtalet varit ofördelaktigt för föreningen eller uppenbart oskäligt. Det anmälaren helt bortser från är att det förelåg ett entreprenadavtal mellan föreningen och entreprenören som reglerade eventuella fel och brister i utförandet av avtalad entreprenad och som var den yttersta tryggheten för föreningen i samband med uppförandet av byggnaden på föreningens fastighet.

Hans bestämda uppfattning är att entreprenaden utförts enligt avtal och att entreprenören angivit sig vara villig att åtgärda de brister och fel som eventuellt kvarstår.

Han har mycket riktigt agerat som ansvarig fastighetsmäklare i samband med förmedlingen av föreningens fastighet. Hans är uppfattning att hans adjungering som ordförande inte medförde att förtroendet för honom som fastighetsmäklare skulle kunna ifrågasättas. Detta då han haft sitt uppdrag under en ytterst begränsad tid samt att han inte var medlem i föreningen eller innehavare av någon lägenhet i föreningen. Väl värt att ytterligare omnämna i denna del är givetvis att han inte har haft något som helst vinstintressen i det aktuella fastighetsprojektet.

De aktuella lägenheterna har upplåtits under det att byggnaden på föreningens fastighet varit under produktion med stöd av tecknat entreprenadavtal. Någon slutbesiktning har således inte varit aktuell vid tid- punkten för upplåtelserna. Mot denna bakgrund har det inte funnits någon information om utfallet vid slutbesiktningen av fastigheten och vid utförandet av entreprenaden.

Han bestrider vidare att entreprenaden inte skulle varit godkänd vid den slutbesiktning som sedermera verkställdes. Det är förvisso så att det uppmärksammades ett antal fel och brister som ålåg entreprenören att åtgärda men entreprenaden godkändes såvitt han kan erinra sig.

Avslutningsvis vill han å det bestämdaste bestrida påståendet om att han skulle ha agerat brottsligt. Påståendet är direkt felaktigt och utan grund. Han har inte vare sig hörts i ärendet av polismyndighet, än mindre delgivits någon misstanke om brott.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

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

Av förarbetena till bestämmelsen i 12 § om god fastighetsmäklarsed framgår att paragrafen innehåller den övergripande handlingsnorm som en fastighetsmäklare ska följa vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag (prop. 1994/95:14 s. 40 ff.). Vidare framgår att en fastighetsmäklare ska så långt som möjligt inta en neutral roll som opartisk mellanman som förmedlar kontakterna mellan köpare och säljare. Båda parter ska kunna lita på att mäklaren lämnar dem fullständiga och korrekta upplysningar och bistå dem med åtgärder i den utsträckning god fastighetsmäklarsed kräver.

Av 14 § andra stycket samma lag framgår att mäklaren inte heller i övrigt får ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

I förarbetena till regleringen i 14 § om förbud för s.k. förtroenderubbande verksamhet uttalas bland annat följande (a. prop. s. 54 och 80). Vad regeln avser att förbjuda är att en mäklare i kombination med sin förmedlings- verksamhet driver någon verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att mäklaren påverkas av ovidkommande intressen och att hans opartiska ställning äventyras. Även om mäklarens dubbla lojaliteter inte leder till skada för köpare eller säljare i det enskilda fallet har mäklaren inte rätt att förena mäklarsysslan med försäljnings- eller förmedlingsuppdrag som typiskt sett är ägnade att rubba förtroendet för mäklarens opartiska ställning (jämför dåvarande Regeringsrättens domar 2008-11-20, målnr 1298-07 och 2193-06). Även om det i de 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.

Utredningen ger inte stöd för att mäklare X agerat i strid med fastighetsmäklarlagen. Ärendet ska vid sådant förhållande avskrivas från vidare handläggning.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen vidare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-08-29:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens omsorgs- och upplysningsplikt, uppgifter i objektsbeskrivningen m.m.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Köparen av en fastighet har i en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen riktat kritik mot mäklare X med påståenden om vilseledande marknadsföring och åsidosatt omsorgs- och upplysningsplikt.

Anmälan
Köparen har uppgivit i huvudsak följande.

Den 12 november 2010 ingick hon och säljarna ett köpeavtal. Enligt objektsbeskrivningen totalrenoverades byggnaden 2006–2010. Vid en besiktning den 13 november 2010 upptäcktes rötskador och mögel i byggnadens krypgrund och då ville hon inte längre fullfölja köpet. Mäklare X övertalade henne emellertid att fullfölja köpet, bland annat genom att säga att säljarna skulle åtgärda krypgrunden. Hon och säljarna ingick ett tilläggs- och depositionsavtal som innebar att säljarna skulle låta utföra vissa arbeten för att fuktsäkra krypgrunden. Om arbetena inte var färdiga på tillträdesdagen skulle ett belopp innehållas av mäklaren som säkerhet, något som även skedde. Hon har reklamerat den besiktning som gjordes efter de utförda arbetena, eftersom krypgrunden fortfarande var full av vattendammar. Hon har också anlitat en annan besiktningsman, som har konstaterat att det inte var möjligt att torrlägga krypgrunden. Det har dessutom visat sig att elen i huset inte hade installerats på ett fackmannamässigt sätt och att avloppsrören var i mycket dåligt skick.

Mäklare X har i objektsbeskrivningen uppgivit att huset var totalrenoverat, vilket har varit vilseledande marknadsföring. Han borde inte ha sagt att el- och rörstammar var nyrenoverade utan i stället upplyst henne om att huset inte var totalrenoverat och att elen borde ses över. Han borde inte heller ha övertalat henne att ingå tilläggs- och depositionsavtalet genom att övertyga henne om att säljarna skulle åtgärda krypgrunden.

Mäklaren
Mäklare X har uppgivit sammanfattningsvis följande.

Ordet totalrenoverat i objektsbeskrivningen har definierats särskilt genom en bilagd lista med de vidtagna renoveringsåtgärderna 2006–2010. Listan har gåtts igenom inför förvärvet och signerats av parterna. Vid en visning informerade han också anmälaren muntligen om vilka åtgärder säljarna vidtagit sedan 2006. Att säljarna inte bytt ut alla elinstallationer framgår av objektbeskrivningen. Han har även informerat anmälaren om detta muntligen vid visningen. Några fel beträffande elen har inte funnits att redovisa under förmedlingen. Någon vilseledande information har inte lämnats.

Han har inte rekommenderat anmälaren att gå vidare med köpet efter besiktningen den 13 november 2010. Anmälaren har inte uttryckt önskemål om köpets återgång utan ville gå vidare med köpet. Hon ville inte att den avtalade köpeskillingen skulle sänkas utan ville att säljarna skulle åtgärda felen. Han har verkat för att ett tilläggsavtal träffades som motsvarade parternas inställning. Tilläggsavtalet skickades till parterna den 26 november 2010 och undertecknades av dem dagen efter. Han har inte varit inblandad i överenskommelserna om de besiktningar som har gjorts sedan säljarna låtit utföra de avtalade arbetena.

Övriga handlingar
Mäklare X har till sitt yttrande bifogat bland annat objektsbeskrivningen, listan med säljarnas vidtagna renoveringsåtgärder och tillägg- och depositionsavtalet.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Även om uttrycket totalrenoverat 2006–2010 i objektsbeskrivningen kan skapa felaktiga förväntningar på byggnadens skick är annat inte visat än att mäklare X inför förvärvet har upplyst anmälaren om vilka renoveringsåtgärder som säljarna utfört under denna period. Mot mäklare Xs bestridande är det inte heller visat att han har övertalat anmälaren att fullfölja köpet och ingå tilläggs- och depositionsavtalet. Det har inte framkommit något som tyder på att detta avtal inte skulle vara ändamålsenligt eller motsvara parternas vilja när det upprättades. Inte heller i övrigt har det kommit fram något som ger anledning till åtgärder från Fastighetsmäklarinspektionens sida. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-08-29:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om uppgifter i objektsbeskrivningen och om uppdragsavtal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X har förmedlat en fastighet i december 2010. Köparen av fastigheten har riktat kritik mot henne i en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen med påståenden om boareauppgifter och avsaknad av skriftliga uppdragsavtal.

Anmälaren
Anmälaren har hänvisat till en bifogad skrivelse till Ås tingsrätt inklusive bilagor. Utöver dessa handlingar har hon givit in ytterligare skrivelser och handlingar. I det inkomna materialet har hon anfört sammanfattningsvis följande.

Hon undertecknade ett köpekontrakt för fastigheten den 15 december 2010. Tillträdesdagen var enligt kontraktet senast den 1 maj 2011. Efter kontraktsskrivningen såg hon att det i ett utdrag ur fastighetsregistret stod att boarean var 84 kvm. Enligt objektsbeskrivningen var boarean emellertid 135 kvm. Utdraget från fastighetsregistret skickades till henne samtidigt som köpekontraktet, men hon fick ingen muntlig upplysning om de olika uppgifterna.

Hon anlitade mäklare X i januari 2011 för en försäljning av fastigheten och den lades ut på Internet den 24 januari 2011. Något uppdragsavtal skrevs inte. Därefter ville hon häva köpet eller få prisavdrag på grund av uppgifterna om boarea. I april och juni 2011 lät hon göra nya uppmätningar av boarean, som visade 100 respektive 116 kvm. Tillträdesdagen har ändrats till den 15 juni 2011. Säljaren hävde köpet den 20 juni 2011.

Mäklaren
Mäklare X har uppgivit bland annat följande.

I samband med intaget av fastigheten angav säljaren att fastighetens boarea uppgick till 135 kvm. Av fastighetsutdraget framgick visserligen att boarean endast uppgick till 84 kvm, jämte en biarea om 12 kvm. Fastigheten marknadsfördes med boarean 135 kvm eftersom hon kände sig säker på att den uppgiften var korrekt. När anmälaren visade intresse för fastigheten sände hon uppgifterna i fastighetsutdraget till anmälaren. Uppgiften om att boarean skulle ha uppgått till 100 kvm kan inte kommenteras då den aldrig kommit till hennes kännedom.

När tvisten uppstått mellan anmälaren och säljaren förklarade anmälaren att hon inte tänkte tillträda fastigheten om hon inte fick prisavdrag. Annars skulle anmälaren häva köpet. Säljaren motsatte sig prisavdrag och tänkte själv häva köpet om anmälaren inte genomförde tillträdet på den avtalade dagen. Parterna enades i slutet av mars 2011 om att hon skulle försöka finna en annan köpare. Fastigheten annonserades då på nytt och hon kontaktade en person som enligt säljaren hade visat intresse. De var ense om att köpet skulle hävas gemensamt om hon kunde finna en köpare som var villig att erlägga samma köpeskilling. Hon upplyste tidigt

om att hon inte tänkte ta ut någon ytterligare provision vid en eventuell omförsäljning. Överenskommelsen gick inte att få till stånd skriftligt på grund av anmälarens sinnesstämning. Den motsvarade i vart fall anmälarens önskan och marknadsföringen har skett med hennes samtycke. Under förhandlingarna sköts tillträdet fram till den 15 juni 2011. Säljaren hävde köpet den 20 juni 2011 med hänvisning till kontraktsbrott.

Hon har flera gånger förklarat för anmälaren att hon kan bli skadeståndsskyldig om hon häver köpekontraktet utan att ha fog för det eller inte tillträder fastigheten enligt köpekontraktet.

Då det är vedertaget att en mäklare inte behöver ingå ett nytt förmedlingsuppdrag om ett köp hävs, tecknades inget nytt uppdragsavtal med säljaren. Det tecknades heller inget uppdragsavtal med anmälaren eftersom anmälaren inte skulle vara säljare om hon kunde finna en ny köpare. Om anmälaren uppfattat sig ha anlitat henne är det beklagligt. Parterna var dock överens om att det var säljaren som skulle beredas möjlighet att gå ut med fastigheten på nytt.

Övriga handlingar i ärendet
Fastighetsmäklarinspektionen noterar följande från handlingarna i ärendet.

I objektsbeskrivningen står det att boarean är 135 kvm och att uppgiften lämnats av säljaren.

Enligt fastighetsutdraget är boarean 84 kvm.

Ett uppdragsavtal har upprättats skriftligen mellan mäklare X och säljaren den 10 december 2010. Avtalet har gällt från kontraktsdagen tills vidare.

I köpekontraktet den 15 december 2010 finns inga återgångsvillkor.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Boarean
I 18 § fastighetsmäklarlagen anges att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk ska fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen ska innehålla en uppgift om bland annat byggnadens storlek.

Fastighetsmäklarinspektionen har uttalat att om det finns flera uppgifter om boarea och det inte går att fastställa vilken som är den korrekta, ska mäklaren redovisa samtliga uppgifter eller på annat sätt tydligt klargöra att det finns andra uppgifter än de som angivits i objektsbeskrivningen (se beslut 2005-03-16:7 i Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2005).

Det är utrett att mäklare X inför kontraktsskrivningen skickat ett fastighetsutdrag till anmälaren med uppgifter om boarean. Fastighetsmäklarinspektionen finner att hon därmed på ett tydligt sätt klargjort för anmälaren att det funnits andra uppgifter om boarean än den som angivits i objektsbeskrivningen. Någon grund för påföljd finns därför inte i denna del.

Överenskommelsen om att finna en ny köpare
Ett uppdragsavtal ska enligt 11 § fastighetsmäklarlagen upprättas skriftligen.

Det är utrett att mäklare X inte har upprättat något uppdragsavtal skriftligen mellan henne och någon av säljaren eller köparen i anledning av överenskommelsen i mars 2011 om att hon på nytt skulle anvisa en köpare. Det är också utrett att mäklare X har utfört förmedlingsåtgärder i anledning av överenskommelsen, genom att marknadsföra fastigheten och kontakta en tänkbar spekulant.

Av mäklare Xs uppgifter framgår att hon uppfattat att säljaren vid överlåtelsen den 15 december 2010 skulle vara hennes fortsatta uppdragsgivare i anledning av överenskommelsen i mars 2011. Det fortsatta förmedlingsarbetet får med hänsyn till omständigheterna anses grunda sig på uppdragsavtalet den 10 december 2010.

Något annat har inte framkommit i ärendet som ger anledning till åtgärder från Fastighetsmäklarinspektionens sida. Med det sagda ska ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2012-08-29:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklarens underlåtenhet att besvara Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden, omsorgsplikt samt identitetskontroll enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden, som sedan den 1 augusti 2012 heter Fastighetsmäklarinspektionen, har en spekulant på en fastighet framfört kritik mot fastighetsmäklaren X. Anmälan gäller bland annat att mäklaren ska ha uppgett att det inte innebär några risker att betala handpenning på en fastighet som ägs av ett konkursmässigt bolag.

Anmälan
Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

De var på visningen av den aktuella fastigheten, vilken anmälaren och hans familj blev mycket intresserade av. Eftersom det vid visningstillfället inte fanns någon objektsbeskrivning, lovade mäklaren X att skicka ett exemplar till dem per e-post. Detta skedde aldrig, men då de var fortsatt intresserade bad de mäklaren att ordna ytterligare en visning. Mäklaren gav dem telefonnumret till dem som bodde i huset, vilka anmälaren också uppfattade som ägare. Efter denna andra visning kontaktade de mäklaren och la – trots att de fortfarande inte fått någon objektsbeskrivning – ett bud. Efter viss förhandling kom de överens med säljarna om ett pris och bestämde tid för kontraktsskrivning. Ägarna begärde en handpenning om 20 procent och när de läste igenom kontraktsförslaget de fått skickat till sig, upptäckte de att ägaren till fastigheten var ett bolag. Då de var osäkra på vilka konsekvenser detta kunde medföra, ringde de upp mäklare X och frågade vad det innebar och vad som skulle kunna hända om bolaget exempelvis gick i konkurs mellan deponeringen och tillträdet. Mäklare X intygade att detta inte innebar något särskilt och inte var förenat med några risker. De kontaktade emellertid en jurist som informerade dem om att de skulle förlora sin handpenning om företaget gick i konkurs, samt att förhållandet även påverkade skyddet mot dolda fel. Efter en kontroll stod det klart att företaget hade stora skulder och anmälaren upplevde risken för konkurs som reell. Efter att ha varit i kontakt med ännu en jurist, beslöt de sig för att dra tillbaka sitt bud. Det främsta skälet till deras anmälan är att de aldrig fick del av någon objektsbeskrivning och att mäklare X inte informerade dem om att ett konkursmässigt företag ägde huset och vilka risker de löpte i och med detta

Förelägganden från Fastighetsmäklarinspektionen
Den 27 september 2011 förelades mäklare X att senast den 18 oktober yttra sig över anmälan och särskilt sin inställning till uppgiften att hon uppgett att det inte förelåg några risker med att träffa avtal med en konkursmässig motpart.

Den 1 november 2011 hade inget yttrande inkommit. Hon förelades på nytt med en erinran om att underlåtenhet att besvara Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden kan leda till avregistrering.

Den 21 december 2011 hade inget yttrande inkommit, men Fastighetsmäklarinspektionen hade efter vissa efterforskningar noterat att mäklare Xs folkbokföringsadress hade ändrats. Hon förelades därför på nytt i en skrivelse till denna adress, med uppmaning om att snarast till myndigheten ange korrekta adressuppgifter på bifogad blankett. Även denna gång informerades hon om vad underlåtenhet att besvara förelägganden kan resultera i.

Den 25 januari 2012 hade inget yttrande inkommit, varför Fastighetsmäklarinspektionen skickade ett nytt föreläggande till mäklare X, denna gång med mottagningsbevis. Utöver tidigare frågor, erinringar och begärda handlingar, förelades hon att yttra sig över vilka grundläggande åtgärder hon vidtagit för att uppnå kundkännedom, samt inge kopia av de handlingar som använts för att uppnå kundkännedom. Liksom i tidigare förelägganden uppmanades hon att snarast ange korrekt adress på bilagt registerutdrag.

Den 3 april kontaktade mäklare X Fastighetsmäklarinspektionen per telefon och uppgav att hon aldrig hade fått några förelägganden eftersom hon varit utomlands, samt att hon inte bor där hon är folkbokförd. Hon uppgav att hon använde sig av den adress Fastighetsmäklarinspektionen har noterat i registret och ville ha förelägganden dit, men begärde också att få samtliga förelägganden per e-post. Nytt svarsdatum sattes till den 24 april. I e-postmeddelandet ombads hon bekräfta mottagandet. Så skedde aldrig.

Den 23 april begärde mäklare X anstånd av personliga skäl, vilket beviljades och hennes första yttrande inkom slutligen den 30 april. Då inte alla frågor var besvarade förelades hon på nytt, per e-post såväl som med reguljär post, att yttra sig till den 1 juni 2012. Föreläggandet skickat per reguljär post kom emellertid i retur med uppgiften *Har flyttat, giltig eftersändning saknas*. Vid telefonkontakt uppgav mäklare X att hon visserligen hade flyttat, men att hon hade eftersändning. Det överenskoms att Fastighetsmäklarinspektionen ännu en gång skulle skicka henne ett registerutdrag med e-post, så att hon per omgående kunde registrera sina korrekta kontaktuppgifter. Så har ännu inte skett. Föreläggandet besvarades delvis den 31 maj 2012. Mäklare X har emellertid inte yttrat sig över det förhållandet att hon trots åtskilliga påminnelser till flera angivna adresser inte besvarat nämndens förelägganden, vilket hon per den 31 maj förelagts att göra.

Kundkännedom
För att styrka hur hon har uppnått kundkännedom avseende säljarna, har mäklare X bilagt kopia av en ID-kontrollblankett med säljarbolagets namn och organisationsnummer förtryckt. Blanketten har ingen annan signatur än hennes egen och är daterad den 25 april 2011. Uppdragsavtal tecknades den 26 april 2011. Ett e-postmeddelande från säljarna den 27 april som bilagts visar att de denna dag skickade henne registreringsbeviset.

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig och bland annat uppgett följande.

Den 16 augusti 2011 höll hon visning på den aktuella fastigheten. Från och med den 23 augusti 2011, hade anmälarna endast kontakt med säljaren.

Objektsbeskrivning
Hon hade objektsbeskrivning, besiktningsprotokoll och energideklaration tillgänglig vid visningens början, men då anmälaren anlände var exemplaren precis slut. Hon informerade om att hon kunde skicka prospektet per e-post och att samma information fanns att tillgå på Hemnet samt mäklarföretagets hemsida. Hon skickade också senare prospektet som bilaga via e-post.

Underlåtenhet att informera om säljarna
På mäklarföretagets prospekt anges inte säljarnas namn. Hon har aldrig, inte för någon av spekulanterna, undanhållit att det var ett bolag som ägde fastigheten. Det hon visste om säljaren var det som firmatecknarna informerade henne om, och hon kunde också se av utdraget från Lantmäteriet att stora skulder belastade fastigheten. Dessa planerade säljarens representanter att lösa och de gav i övrigt en bra förklaring till varför de skulle flytta. Hon hade ingen skyldighet att undersöka företaget mer detaljerat eller kontrollera det hos Kronofogden.

Uppgift om risker med konkursmässig avtalspart
Hon bestrider att hon någonsin använde ordet ”risk” i någon annan mening än gällande konstruktionsfel i samband med information om den försäkring som fanns. Hon klargjorde också att köparna inte var skyddade mot fel i tio år, eftersom det var ett bolag som ägde huset.

Kundkännedom
Vid samma tillfälle som hon förevisades bolagets registreringsbevis, den 25 april 2011, tittade hon på firmatecknarnas körkort och konstaterade att de var desamma som angavs på registreringsbeviset. Då mötet skedde i bostaden hade hon inte tillgång till kopiator, varför hon inte har någon kopia av deras id-handlingar.

Handlingar
Bilagt mäklarens yttrande är utdrag av e-postkorrespondens från anmälarna.

Skickat: den 17 augusti 2011
Hej,
Jag och min familj var och kollade på huset på M-vägen igår, men du hade slut på prospekt och sa att du kunde mejla ett. Här har du min mejladress!
Sen noterar jag att det inte finns något besiktningsprotokoll, och jag förmodar att det beror på att huset är så pass nybyggt. Stämmer det?
-

Skickat: den 18 augusti 2011
Ämne: Re: VB: PDF Kopia
Hej mäklare X,
Nu kom ditt mejl fram. Tack så mycket.
-

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Vid bedömningen av mäklare Xs besvarande av Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden är den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) och fastighetsmäklarförordningen

(2011:668) tillämpliga, eftersom tillsynsärendet inleddes efter det att lagen och förordningen trätt ikraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Objektsbeskrivning
Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten.

Det framgår inte av det till ärendet bilagda e-postmeddelandet vad som bifogats. Mot bakgrund av mäklarens uppgifter kan det dock inte anses visat att det skulle vara något annat än objektsbeskrivningen. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Underlåtenhet att informera om säljarna
Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska 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. Bestämmelsen om mäklarens upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till den lagen anges att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Det innebär att fastighetsmäklaren ska vidarebefordra uppgifter som han eller hon fått från den ena kontrahenten eller från annat håll (jämför prop. 1983/84:16 s. 37). Det är av stor vikt att mäklaren ser till att såväl köpare som säljare får tillgång till all information av vikt inför ett fastighetsköp.

Mot mäklarens bestridande kan inte anses visat att hon underlåtit att informera om att säljaren var en juridisk person eller att hon fällt den påstådda kommentaren om risker med att betala handpenning till en konkursmässig motpart. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Kundkännedom
En fastighetsmäklares förpliktelse att i allt iaktta god fastighetsmäklarsed inbegriper en skyldighet att följa all lagstiftning som är tillämplig på fastighetsmäklarens område, bland annat lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen).

Enligt 2 kap. 2 § penningtvättslagen ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner överstigande ett belopp om 15 000 euro.

Med grundläggande åtgärder avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet samt inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av uppdragsgivaren ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras, och av 2 kap. 13 § följer att en fastighetsmäklare i minst fem år

ska bevara handlingar och uppgifter om de åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom.

Av 4 kap. 2 § st. 2 Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (FMN 2009:1) (föreskrifterna) följer att företrädare för en juridisk person ska identifieras i enlighet med bestämmelserna om identitetskontroll av fysiska personer. Av 4 kap. 1 § föreskrifterna framgår bland annat att en identitetskontroll av en fysisk person ska utföras genom kontroll av giltig identitetshandling och att fastighetsmäklaren alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen. Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd FMN 2010:1 anger att om fastighetsmäklaren inte har möjlighet att ta en kopia av identitetshandlingen vid kontrolltillfället, kan mäklaren i efterhand ta en kopia av identitetshandlingen och foga till akten.

Mäklare X etablerade en affärsförbindelse med säljaren den 26 april 2011 då uppdragsavtalet ingicks. Särskilt förelagd att inkomma med kopior av handlingar som använts för att uppnå kundkännedom samt de noteringar som hon har gjort, har mäklare X inkommit med kopia av registreringsbeviset från Bolagsverket avseende säljaren, samt en ID-kontrollblankett med bolagets namn och organisationsnummer inskrivet. Mäklare X har efter föreläggande uppgett att hon kontrollerade identitetshandlingarna tillhörande bolagets ledamot och suppleant (vilka hon uppfattade som firmatecknare), dagen innan uppdragsavtalet tecknades, den 25 april. Hon har emellertid inte dokumenterat denna kontroll någonstans och inte heller tagit kopior av identitetshandlingarna. Mäklare X har genom att inte spara en notering om kontrollen av bolagets suppleant, ledamot och tillika firmatecknares identitet och identitetshandlingar agerat i strid med penningtvättslagens bestämmelser. Agerandet är varningsgrundande. Att inget slutligt köpeavtal träffades under hennes förmedling föranleder ingen annan bedömning.

Besvarande av Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden
Enligt 9 § fastighetsmäklarförordningen ska en mäklare alltid anmäla ändrade adress- och kontaktuppgifter till Fastighetsmäklarinspektionen.

Enligt 28 § fastighetsmäklarlagen är en registrerad mäklare skyldig att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

Av 29 § första stycket 3 samma lag framgår att Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag. Av andra stycket framgår att Fastighetsmäklarinspektionen om det kan anses tillräckligt i stället får meddela varning eller erinran. Bestämmelsen har överförts i huvudsak oförändrad från 1995 års lag.

I förarbetena till den lagen (prop. 1994/95 s. 70) anges

> 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.
>
> -
>
> 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. Möjligheten till en kraftfull reaktion från tillsynsmyndighetens sida är avsedd att öka respekten för tillsynsmyndig-

hetens arbete och dess förelägganden och därigenom bidra till en snabbare handläggning av tillsynsärendena. En avregistrering på formella grunder är naturligtvis inte något som drabbar den mäklare som lever upp till rimliga krav på god fastighetsmäklarsed. Att inte besvara ett föreläggande från tillsynsmyndigheten får anses stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed.

Mäklare X har allvarligt åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att underlåta att besvara Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden i rätt tid, korrigera sina adressuppgifter samt besvara en konkret fråga i föreläggande. Dessa underlåtelser har skett trots flera påminnelser och uppmaningar från Fastighetsmäklarinspektionen. Denna på flera sätt uppvisade ovilja att fullgöra sina rättsliga skyldigheter, ger skäl att allvarligt överväga avregistrering. Då mäklare X till sist svarat på de flesta av myndighetens frågor, låter Fastighetsmäklarinspektionen det denna gång stanna vid en varning.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte nu anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd
Mäklare X tilldelas varning för att hon brustit i sina skyldigheter enligt penningtvättslagstiftningen, att hon inte har besvarat Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden i tid, att hon inte har besvarat samtliga frågor hon förelagts att yttra sig över, samt att hon trots flera påminnelser har underlåtit att korrigera sina uppgifter i registret.

Fastighetsmäklarinspektionen avser dessutom att framöver kontrollera mäklare Xs verksamhet på nytt.

2012-08-29:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om s.k. lockpris

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden, som sedan den 1 augusti 2012 heter Fastighetsmäklarinspektionen, har en spekulant på en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren X. Kritiken handlar om att mäklare X skulle ha använt sig av ett så kallat lockpris vid marknadsföringen av fastigheten.

Anmälan
Anmälaren uppger att de var mycket intresserade av ett radhus med utgångspris 2 850 000 kr. Efter en förhandsvisning lade de ett bud på 3 000 000 kr. Mäklare X meddelade att säljaren tyckte att det var alldeles för lite pengar och att om man räknade på vad andra hus i området sålts för, skulle priset på det aktuella objektet hamna på minst 3 300 000. Därefter meddelade han att säljaren inte godtog ett bud lägre än 3 400 000. På frågan varför man i sådana fall gått ut med 2 850 000 i marknadsföringen svarade mäklare X att han ville ha folk till visningen.

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig över anmälan och i huvudsak uppgett följande.

Fram till och med 2010 hade de ett genomsnittligt pris på fastigheter om 3 300 000-3 500 000 kr i området och hans bedömning var att priserna sjunkit med cirka 15 procent sedan dess, varför de kom fram till 2 850 000.

När säljare får förhandsbud stiger ofta förväntningarna, och i samband med anmälarens förhandsbud framkom att säljarna önskade 3 400 000 kr. Efter ytterligare en förhandsvisning där spekulanten indikerade ett pris på 3 300 000-3 400 000, föreslog han att de skulle justera utropspriset i marknadsföringen till 3 300 000 kr eftersom hans värdering till 2 850 000 uppenbarligen var en missbedömning av marknaden. Dessutom framkom att säljarna inte var intresserade av att sälja före visning. Enligt en av säljarna hade två andra mäklare före mäklare X föreslagit 2 700 000 respektive 2 900 000 kr som utropspris.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande samt tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) ska marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. I god marknadsföringssed ligger bland annat ett krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115, sid. 144).

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt är fastighetsmäklaren skyldig att ange korrekta uppgifter om objekten. Om en fastighetsmäklare i marknadsföringen av ett objekt anger ett pris som avviker från det av mäklaren bedömda marknadsvärdet, är detta vilseledande. En sådan prissättning i marknadsföringen är inte förenlig med god fastighetsmäklarsed och strider dessutom mot mäklarens omsorgsplikt.

I detta fall har mäklare X redovisat hur han har bedömt marknadsvärdet. Han har också uppgett att han ändrade utropspriset när säljarnas önskemål och marknadens nivå stod klar. Uppgiften att han skulle ha sagt att han satt ett lågt utropspris för att locka folk till visningarna, har mäklare X inte bemött. Det kan emellertid inte anses otvetydigt fastställt att han har fällt kommentaren, varför uttalandet inte kan leda till disciplinär påföljd.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-08-29:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklares köp av fastighet som denne tidigare har haft i uppdrag att förmedla

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Den 7 februari 2012 fattade Fastighetsmäklarnämnden, som sedan den 1 augusti 2012 heter Fastighetsmäklarinspektionen, beslut om att ett tillsynsärende skulle läggas upp mot fastighetsmäklaren X. Grunden för beslutet var bland annat att det kommit till nämndens kännedom att mäklare X haft förmedlingsuppdraget för ett objekt som han senare stod som köpare av.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att yttra sig över uppgiften och har genom sitt ombud sammanfattningsvis angett följande.

Säljaren och mäklare X, som var bekanta sedan tidigare, hade påbörjat diskussionerna om ett eventuellt förmedlingsuppdrag redan hösten 2008. Uppdragsavtalet avseende förmedling av fastigheten tecknades den 19 juni 2011. Utgångspriset var 4 500 000 kr.

Mäklare X anordnade totalt tio visningar av fastigheten mellan den 28 augusti och den 2 oktober 2011, vilket endast resulterade i ett bud om 4 300 000 kr som kom att återkallas den 5 oktober 2011. Efter detta uppkom diskussioner mellan mäklare X och uppdragsgivaren om huruvida mäklare X själv skulle förvärva fastigheten. Efter att först inte ha varit intresserad, ändrade mäklare X inställning när uppdragsgivaren började rita upp alternativa planlösningar som passade mäklare Xs behov, och han blev spekulant.

Mäklare Xs förmedlingsuppdrag sades därför upp den 6 oktober 2011. Mäklare X lade ett bud om 4 350 000 kr och uppmanade säljaren att anlita en annan fastighetsmäklare för ett nytt förmedlingsuppdrag. Säljaren ville emellertid sälja till mäklare X och kontraktskrivning skedde den 11 oktober 2011 med hjälp av en annan mäklare.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förvärvet är fastighetsmäklarlagen (2011:666) tillämplig, eftersom ärendet inte rör förmedlingsuppdraget i sig, utan agerandet efter att det sades upp.

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte i anslutning till sitt förmedlingsuppdrag köpa en fastighet som han eller hon har eller har haft i uppdrag att förmedla.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 sid. 51) anges att en mäklare inte ska kunna kringgå förbudet mot att köpa den fastighet som han eller hon har i uppdrag att förmedla genom att avträda från uppdraget. Förbudet gäller endast i anslutning till det aktuella förmedlingsupp-

draget. Om fastigheten överlåtits eller viss tid förflutit sedan mäklarens uppdrag upphörde, är mäklaren normalt inte förhindrad att förvärva fastigheten enligt bestämmelsen.

I det aktuella ärendet är ostridigt att det förflutit fem dagar mellan det att mäklare X sagt upp uppdragsavtalet och att han tecknat köpekontrakt avseende fastigheten. Det är också klarlagt att grunden för uppsägningen var att mäklare X skulle kunna förvärva fastigheten själv. Fem dagar kan inte anses omfattas av den tid som enligt förarbetena bör ha förflutit mellan ett uppdrags upphörande och ett förvärv. Mäklare X har därför brutit mot 11 § fastighetsmäklarlagen och därmed agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed. För detta ska han varnas.

2012-08-29:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om en mäklares köp av fastighet som denne tidigare har haft i uppdrag att förmedla, samt utformningen av journalen

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden, som sedan den 1 augusti 2012 heter Fastighetsmäklarinspektionen, har en spekulant på en fastighet framfört kritik mot fastighetsmäklaren X. Anmälan gäller bland annat att mäklaren själv ska ha köpt fastigheten som han haft i uppdrag att förmedla.

Anmälan
Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Den aktuella fastigheten var till salu sommaren 2011 med ett utgångspris om 1 300 000 kr. Ansvarig mäklare var mäklare X. På hösten 2011 fick en annan mäklare överta uppdraget och mäklare X blev själv köpare av fastigheten till ett pris om 900 000 kr, vilket motsvarar 69 procent av utgångspriset. Hade det i objektsbeskrivningen kommunicerats att en avslutsnivå runt 900 000 kr ens varit möjlig, hade hans eget intresse för att lägga bud varit annorlunda.

Handlingar
Eftersom mäklare X har ingått ett nytt uppdragsavtal med säljaren den 1 augusti 2011, har han förelagts att inkomma med journal.

Av journalen framgår följande.

1. Kontrollen av inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten är odaterad.
2. Kontrollen av fastighetens del i gemensamhetsanläggningar är odaterad.
3. Det finns ingen anteckning om när spekulanter tillhandahållits objektsbeskrivning.
4. Det finns ingen anteckning om att mäklaren löpande redovisat bud.
5. Det finns ingen anteckning om när uppdragsavtalet upphörde.
6. Det finns ingen anteckning om när mäklaren överlämnat sin skriftliga uppsägning med eventuella krav.
7. Det finns ingen anteckning om när mäklaren överlämnat budgivningslistan.
8. Det finns ingen anteckning om när mäklaren överlämnat spekulantlistan.
9. Under rubriken ”Ekonomi” står ”Utgångspris: 1 000 000 kr Köpeskilling: 1 000 000 kr”.

Till mäklare Xs yttrande är fogat bland annat en uppsägelse av uppdragsavtalet daterat den 16 september 2011.

-
Jag återkommer till vårt samtal och vill för ordningens skull bekräfta att vårt förmedlingsuppdrag som avser rubricerad fastighet denna dag har upphört.

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig och i huvudsak uppgett följande.

Anmälan
Han ingick första gången ett uppdragsavtal med säljaren i slutet av maj 2011. Objektet var svårvärderat men han värderade fastighetens värde till mellan 1 000 000 och 1 300 000 kr. Säljaren var inte redo att sälja direkt och ville fundera över utgångspriset och när försäljningen skulle initieras. Den 1 augusti besökte han fastigheten på nytt och han hade då med sig ett nytt uppdragsavtal som han och säljaren skrev under. Säljaren önskade ett utgångspris på 1 300 000 kr.

Den 13 augusti hölls en första visning, men de tio intressenterna tyckte alla att priset var för högt. Han och säljaren kom överens om ett nytt utgångspris om 1 000 000 kr. Den 2 september höll han en ny visning för fyra familjer och de följande dagarna för några familjer till. Totalt kom 17 spekulanter och det högsta budet som inkom var 800 000 kr.

Han frågade uppdragsgivaren vad de skulle göra. Han uttryckte att han ansåg att de hade fått för låga bud och sade att han själv skulle kunna betala mer. Då föreslog uppdragsgivaren att han skulle köpa fastigheten. Han hörde sig för med bland annat jurister och fick veta att han då borde säga upp uppdraget och be säljaren att kontakta en ny mäklare. Han tyckte att detta verkade vara det säkraste sättet och sade upp uppdraget medan säljaren kontaktade en annan mäklare. Efter att ha läst ytterligare om förbudet mot självinträde i en facktidning, kände han sig trygg i sitt beslut att säga upp förmedlingsuppdraget och därefter delta i en budgivning när fastigheten kom ut på marknaden på nytt.

Efter någon vecka lades fastigheten ut på nytt med ett utgångspris om 900 000 kr. Han kontaktade mäklaren och sade att han var beredd att lägga det. Den 26 september ringde mäklaren och sade att hon fått ett nytt bud om 1 000 000 kr. Han var inte beredd att gå högre, men bad mäklaren framföra att hans bud om 900 000 kr var förenat med friskrivning, att säljaren inte behövde städa, att säljaren kunde lämna kvar vilka saker denna ville samt att hon fick flytta när hon ville. När mäklaren ringde åter meddelade hon att säljaren valt att sälja till honom. Kontrakt skrevs den 27 september.

Journal
1. Kontrollen av inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten är odaterad - I deras datorprogram kommer det inte in något datum i journalen när de kontrollerar, men detta gjordes vid intaget den 27 maj 2011.
2. Kontrollen av fastighetens del i gemensamhetsanläggningar är odaterad. - I deras datorprogram kommer det inte in något datum i journalen när de kontrollerar, men detta gjordes vid intaget den 27 maj 2011.
3. Det finns ingen anteckning om när spekulanter tillhandahållits objektsbeskrivning. - I deras datorprogram kommer det inte över till journalen. Spekulanter får alltid beskrivning på visningarna och tiderna för visningar står i journalen.

4. Det finns ingen anteckning om att mäklaren löpande redovisat bud. - I deras datorprogram kommer det inte över till journalen. De bud som kom in redovisades fortlöpande till säljaren och skrevs i spekulantlistan.
5. Det finns ingen anteckning om när uppdragsavtalet upphörde. I deras datorprogram kommer det inte över till journalen. Den handlingen skickades in separat till Fastighetsmäklarinspektionen och till uppdragsgivaren. Datum för upphört förmedlingsuppdrag var den 16 september 2011.
6. Det finns ingen anteckning om när mäklaren överlämnat sin skriftliga uppsägning med eventuella krav. - I deras datorprogram kommer det inte över till journalen. Den handlingen skickades in separat till Fastighetsmäklarinspektionen och till uppdragsgivaren. Datum för upphört förmedlingsuppdrag var den 16 september 2011. Det var samma dag.
7. Det finns ingen anteckning om när mäklaren överlämnat budgivningslistan. - I deras datorprogram kommer det inte över till journalen. Den handlingen skickades in separat till Fastighetsmäklarinspektionen. Buden står angivna på spekulantlistan. De bud som kom in redovisades fortlöpande till säljaren och skrevs i spekulantlistan.
8. Det finns ingen anteckning om när mäklaren överlämnat spekulantlistan. - I deras datorprogram kommer det inte över till journalen. Den handlingen skickades in separat till Fastighetsmäklarinspektionen.
9. Under rubriken ”Ekonomi” står ”Utgångspris: 1 000 000 kr Köpeskilling: 1 000 000 kr”. - Han ändrade status i deras datorprogram innan han gjorde journalen, då följer det tydligen med eller annars måste man ta bort det manuellt i programmet.

En del kontroller gjordes innan kravet på journal tillkom, eftersom han hade två avtal med uppdragsgivaren och det första tecknades den 27 maj 2011.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget och förvärvet är fastighetsmäklarlagen (2011:666) tillämplig eftersom det uppdragsavtal det kritiserade agerandet grundar sig på är ingånget den 1 augusti 2011.

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Journal
Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 sid. 61) anges att det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (18 §).

Fastighetsmäklarens skyldighet att kontrollera inteckningar, servitut och belastande rättigheter, liksom en eventuell del i gemensamhetsanläggningar, regleras i 17 § fastighetsmäklarlagen. Mäklare X har angett att datorprogrammet inte daterar dessa kontroller. Han har emellertid haft en självständig skyldighet att föra in dessa datum i journalen.

Skyldigheten att tillhandahålla en objektsbeskrivning återfinns i 18 § fastighetsmäklarlagen. Att spekulanter alltid får material på visningarna, fråntar inte mäklare X skyldigheten att dokumentera detta i journalen.

Mäklarens skyldighet att löpande redovisa alla bud till säljaren faller under dennes allmänna rådgivnings och upplysningsskyldighet samt god fastighetsmäklarsed. Daterade noteringar om detta ska därför finnas i journalen. Att ett datorprogram saknar en automatisk funktion för detta innebär inte att mäklare Xs journal ska sakna informationen.

Information i journalen om att uppdragsavtalet upphört och när detta skedde, omnämns uttryckligen i förarbetena. Denna uppgift finns inte med i journalen som mäklare X har upprättat och att han senare har gett Fastighetsmäklarinspektionen information om detta saknar betydelse i sammanhanget. Samma bedömning görs avseende bristen på notering om när mäklare X överlämnat sin skriftliga uppsägning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren överlämna spekulant- och budgivningslistan till säljaren när uppdraget upphört. Daterad notering om detta ska därför finnas i journalen. Att mäklare X har uppgett att datorprogrammet inte gör notering om detta samt att han skickat in listan till Fastighetsmäklarinspektionen, leder inte till någon annan bedömning.

Av fastighetsmäklarens omsorgsplikt följer också att de uppgifter som mäklaren noterar i journalen ska vara korrekta. I journalen har mäklare X uppgett att fastigheten uppnått en köpeskilling om 1 000 000 kr, vilket inte var korrekt vare sig då journalen upprättades eller senare.

Av förarbetena till lagen framgår att syftet med en journal utöver att för konsumenterna dokumentera uppdraget, är att mäklarens arbete ska kunna bedömas i efterhand. Det är av vikt att åtminstone de punkter som klart anges i förarbetena återfinns i journalen, så att denna kan bli det verktyg och hjälpmedel som är dess syfte. Att en funktion i ett datorprogram inte har alla automatiska funktioner påverkar inte mäklarens självständiga skyldighet att se till att utformningen av journalen och uppgifterna däri är korrekta.

Sammantaget har relativt många brister uppmärksammats i den journal som mäklare X har upprättat, vilket är varningsgrundande.

Förvärv
Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte i anslutning till sitt förmedlingsuppdrag köpa en fastighet som han eller hon har eller har haft i uppdrag att förmedla.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 sid. 51) anges att en mäklare inte ska kunna kringgå förbudet mot att köpa den fastighet som han eller hon har i uppdrag att förmedla genom att avträda från uppdraget. Förbudet gäller endast i anslutning till det aktuella förmedlingsuppdraget. Om fastigheten överlåtits eller viss tid förflutit sedan mäklarens uppdrag upphörde, är mäklaren normalt inte förhindrad att förvärva fastigheten enligt bestämmelsen.

I ärendet är det utrett att det förflöt elva dagar mellan mäklare Xs uppsägning av förmedlingsuppdraget och underskriften av kontraktet som slutlig köpare av fastigheten. Förvärvet får anses ha skett i anslutning till uppdraget, och de redogörelser för hur mäklare X resonerat innan han valt att avsäga sig uppdraget och genomföra köpet, leder inte till någon annan bedömning. Agerandet utgör grund för varning.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd
Mäklare X tilldelas varning för att han upprättat en på flera sätt bristfällig journal, samt att han har köpt en fastighets som han har haft i uppdrag att förmedla.

2012-08-29:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om felaktig uppgift om årsavgift

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden, nuvarande Fastighetsmäklarinspektionen, har säljaren av en bostadsrätt kritiserat mäklare X för att ha använt sig av en felaktig uppgift avseende årsavgift i bland annat objektsbeskrivningen.

Anmälan
Hon anlitade mäklaren för att sälja lägenheten och hon lämnade fullmakt till ett ombud att företräda henne eftersom hon redan flyttat till en annan stad. Föreningen bildades i februari 2011 och i juni samma år såldes lägenheten. Hon lämnade alla handlingar till mäklaren, såsom ekonomisk plan och ritningar, samt berättade vad som renoverats under den tid som hon bott där.

Vid sin kontakt med den ekonomiska förvaltaren får mäklaren en felaktig uppgift avseende lägenhetens årsavgift med en differens på 486 kr per månad.

Vid kontraktskrivningen undertecknade ombudet både köpekontraktet och objektsbeskrivningen med den felaktiga årsavgiften utan att tänka på att kontrollera uppgifterna. På tillträdesdagen uppdagades den felaktiga uppgiften som senare ledde till att hon som säljare tvingats kompensera köparna med drygt 72 000 kronor. Mäklaren medlade inte i situationen utan hänvisade bara till bostadsrättsföreningen. Föreningen har medgett att fel uppgift lämnats till mäklaren, men som uppdragsgivare anser hon att mäklare X kommer alltför lätt undan. Hon har ju trots allt hela tiden genom den ekonomiska planen haft tillgång till den korrekta uppgiften om årsavgift.

Mäklaren
Mäklare X har inkommit med yttrande och i huvudsak anfört följande.

Bostadsrättsföreningen var nybildad. Från den ekonomiska förvaltaren fick hon den senaste informationen genom en mäklarbild daterad den 19 april 2011. Hon använde sig av uppgifterna därifrån gällande månadsavgift, andelstal m.m. Säljarens ombud godkände annonsen via e-post den 21 april och säljaren via telefon samma dag. Att uppgiften om månadsavgift var felaktig upptäcktes av köparna först på tillträdesdagen den 1 augusti 2011 genom att säljaren inför tillträdet hade skickat över månadsavier. Hon ringde omgående till säljaren samt sökte den ekonomiska förvaltaren och ordföranden i föreningen. Ordföranden var mycket tillmötesgående och skulle sammankalla styrelsen samt kontakta förvaltaren och även det företag som varit föreningen behjälplig vid ombildningen.

I avierna var månadsavgiften angiven till 2 912 kr, på mäklarbilden var den angiven till 2 426 kr och i den ekonomiska planen 2 855 kr. Hon upplyste säljaren om att köparna kunde komma

att kräva ersättning av henne, eftersom det är hon som är deras avtalspart. Köparna och säljaren valde att invänta bostadsrättsföreningen utlåtande.

Vid senare kontakt med förvaltaren fick hon den 3 augusti 2011 en ny mäklarbild med den korrekta månadsavgiften. Förvaltaren beklagade att det blivit fel och hade nu korrigerat sina uppgifter.

Hon hänvisade både säljaren och köparna till Mäklarsamfundets kundombudsman. Hon själv kontaktade flera gånger styrelseordföranden men utan att något konkret kunde presenteras. Köparna önskade en direktkontakt med säljaren avseende kompensation. Hon känner till att säljaren kom att betala en kompensation till köparna.

Hon använde uppgiften från mäklarbilden som var den senaste och mest aktuella informationen från föreningen vid försäljningstidpunkten. Internetannonsen godkändes av säljaren och ombudet. Objektsbeskrivningen är signerad och godkänd av ombudet vid kontraktskrivningen. Säljaren har fått månadsavierna skickade till sig, men påstår i efterhand ändå inte ha känt till den korrekta månadsavgiften.

Särskilt ombedd att kommentera säljarens uppgift om att hon haft tillgång till olika uppgifter avseende månadsavgiften har mäklare X anfört följande. Hon hade tillgång till den ekonomiska planen men hon gick inte in i den och dividerade den planerade årsavgiften med tolv för att se om månadsavgiften var densamma som uppgiften från förvaltaren. Hon kan inte se varför hon borde förutsätta eller misstänka att förvaltarens uppgift var felaktig.

Handlingar i ärendet
Mäklare X har inkommit med bland annat den signerade objektsbeskrivningen i vilken månadsavgiften är angiven till 2 426 kr, de båda mäklarbilderna, kopia av köpeavtalet från den 6 maj 2011 samt en ekonomisk kalkyl.

I mäklarbilderna är avgiften angiven som en årsavgift med beloppen 29 112 kr respektive 34 944 kr. Enligt den ekonomiska kalkylen som är daterad den 12 november 2010 är årsavgiften för den aktuella lägenheten 34 256 kr avseende år 2011.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Mäklare X har kontrollerat uppgiften om aktuell årsavgift med bostadsrättsföreningens ekonomiska förvaltare. Annat har inte framkommit än att mäklare X har utfört sitt förmedlingsuppdrag i enlighet med god fastighetsmäklarsed i detta avseende. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-08-29:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om uppgift om objektets pris i marknadsföringen

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) har genom en anmälan uppmärksammats på den marknadsföring som mäklare X medverkat till i samband med förmedlingen av en fastighet.

Anmälan
Anmälaren har påtalat att det angivna priset på 14 950 000 kr låg långt över vad som rimligen kunde förväntas och att agerandet därför framstod som oseriöst. Enligt anmälaren var det tillräckligt att jämföra med statistik för objekt sålda för mer än 10 miljoner i länet de senaste tio åren för att inse att priset var vilseledande.

Mäklaren
Mäklare X har inkommit med yttranden i ärendet i huvudsak anfört följande.

Fastigheten är unik men hänsyn till att det är en sjötomt samt byggnadens arkitektur och historia. Det finns inga jämförbara objekt och därmed ingen säljstatistik. Det fanns en tidigare gjord värdering från år 2010 som uppgick till 10 miljoner kr. Det hade vidare sålts obebyggda tomter med sämre läge för 5 miljoner. Han har också gjort en bredare undersökning av övriga objekt som sålts i det aktuella området. De hade tidigare tackat nej till uppdraget då man inte ansåg sig ha tillräckligt god kommunikation med säljaren. Efter moget övervägande valde han att acceptera uppdraget. Vid varje uppdrag ”sätter vi ett pris som vi och säljaren tror på och som säljaren skall acceptera om en spekulant lägger ett bud motsvarande den köpeskillingen”. Detta gällde även i denna förmedling. Om priset var rätt eller fel får marknaden avgöra. Ambitionen är att sälja fastigheten.

Handlingar
I den annons som fogats till anmälan finns bland annat uppgifter om husets planlösning, tomtbeskrivning och övriga byggnader samt taxeringsvärdet. Vid rubriken Ekonomi anges att priset utgör ett ”begärt pris” och vid rubriken Länkar hänvisas till prisstatistik för området.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska mäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

2012-08-29:10

Utgångspunkten för en fastighetsmäklare är att denne ska lämna uppgifter om objektet som motsvarar de verkliga förhållandena. I fråga om utgångspriset för ett objekt, anser Fastighetsmäklarinspektionen, att mäklaren ska ange det av mäklaren bedömda marknadsvärdet.

Mäklare X har inkommit med uppgifter om de förhållanden som legat till grund för hans bedömning av det aktuella objektets marknadsvärde. Någon försäljning har inte genomförts. Med hänsyn till mäklare Xs uppgifter och annonsens utformning anser Fastighetsmäklarinspektionen att utredningen inte ger belägg för att mäklare X åsidosatt sina skyldigheter vid marknadsföringen av fastigheten. Ärendet ska därför avskrivas.

2012-09-26:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om brister i skyldigheten att bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom enligt lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism; även fråga om bekräftelse av en uppsägning av uppdragsavtalet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I anledning av en skrivelse som inkommit till Fastighetsmäklarinspektionen har inspektionen inlett ett tillsynsärende mot mäklare X.

Skrivelsen som Fastighetsmäklarinspektionen mottagit är en kopia av en uppdragsgivares uppsägning av uppdragsavtalet daterad den 1 oktober 2011. I ett e-postmeddelande till inspektionen har uppdragsgivaren vidarebefordrat ett e-postmeddelande som hon skickat till mäklare X den 15 februari 2012. I e-postmeddelandet står följande.

Hej,

Vill härmed ytterligare klargöra att Du inte längre har något försäljningsuppdrag avseende min fastighet i G. Jag har sänt brev till Dig angående detta 2011.10.01. Emotser bekräftelse snarast på att uppdraget är avslutat.

Återsänd nyckeln omgående till [adress]

Med vänl. hälsn.

Mäklare X har förelagts att yttra sig över vilka åtgärder som hon vidtagit med anledning av att uppdragsavtalet sagts upp och vid vilken tidpunkt eventuella åtgärder vidtagits. Hon har också förelagts att ange huruvida hon kontrollerat uppdragsgivarens identitet och i förekommande fall vid vilken tidpunkt.

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig genom ombud och hon har därvid anfört huvudsakligen följande.

Hon har inte mottagit uppsägningen som är daterad den 1 oktober 2011. Hon har heller inte fått brevet daterat den 27 oktober 2011 där anmälaren vill att hon skulle sända nyckeln till stugan. Uppsägningen via e-post den 15 februari 2012 har hon mottagit och hon svarade och bekräftade uppsägningen den 20 februari. Orsaken till att hon hade nyckeln och handlingar var att de under hösten hade bestämt att hon skulle annonsera ut fastigheten under våren.

Uppdragsgivarens identitet kontrollerades på plats i fastigheten i samband med att uppdragsavtalet undertecknades. Hon kom överens med uppdragsgivaren om att hon skulle skicka en vidimerad kopia av det uppvisade körkortet. Någon sådan kom aldrig och vid samtal med uppdragsgivaren uppgav denna att hon vägrade att skicka någon kopia.

Den 24 februari 2012 fick hon ett e-postmeddelande där uppdragsgivaren uppgav att hon inte vill träffa henne och att hon ville att hon skulle skicka nyckeln samt att hon inte förstod vilka kostnader som det refererades till i uppsägningen. Hon skickade då ett brev med en mängd handlingar och nyckeln och återigen en begäran om en kopia av körkortet. Separat skickade hon spekulantlistan och fakturan på annonskostnaderna i enlighet med uppdragsavtalet.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Bekräftelse av uppsägning av uppdragsavtalet
Av 8 § fastighetsmäklarlagen framgår att mäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Detta omfattar att följa all lagstiftning som är tillämplig på fastighetsmäklarens område.

Av 9 § sista stycket samma lag framgår bland annat att om uppdragsgivaren har sagt upp avtalet, ska mäklaren snarast skriftligen bekräfta uppsägningen.

Av kopian av uppsägningen av uppdragsavtalet som tillställts Fastighetsmäklarinspektionen framgår att uppsägningen hade ställts till mäklare Xs arbetsplats. Uppsägningen är daterad den 1 oktober 2011. Anmälaren har även inkommit med ett klargörande om att mäklare X inte längre hade uppdrag att förmedla den i ärendet aktuella fastigheten. Klargörandet skickades till mäklare X via e-post den 15 februari 2012.

Mäklare X har anfört att hon inte fått den första uppsägningen, men att hon mottagit den andra uppsägningen från den 15 februari 2012 och att hon bekräftade uppsägningen den 20 februari 2012. Ett meddelande går, med ett par undantag, på avsändarens risk. Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att den första försändelsen har nått henne. Det är därför inte otvetydigt fastställt att hon brustit i sina åtaganden som fastighetsmäklare. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning i denna del.

Bevarandet av handlingar enligt penningtvättslagen
Enligt 2 kap. 2 § lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner överstigande ett belopp om 15 000 euro.

Med grundläggande åtgärder avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet och inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras.

Enligt 2 kap. 13 § samma lag ska en verksamhetsutövare i minst fem år bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom. Tiden ska räknas från det att åtgärderna utfördes eller, i de fall då en affärsförbindelse har etablerats, affärsförbindelsen upphörde.

Det är utrett att mäklare X inte har kopierat uppdragsgivarens identitetshandling, vilket ålegat

henne att göra senast vid tidpunkten för när uppdragsavtalet sades upp. Mäklare X har i sitt yttrande anfört att hon vid samtal med uppdragsgivaren fått uppgift om att denna vägrade skicka en kopia på sin identitetshandling. Utredning i ärendet ger inte stöd för att detta inte skulle stämma eller att mäklare X i övrigt inte skulle ha försökt få till stånd en kopiering av uppdragsgivarens identitetshandling. Vid sådant förhållande finner Fastighetsmäklarinspektionen att det inte finns grund för någon disciplinpåföljd. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning även i denna del.

Övrigt
Vad som i övrigt har kommit fram i ärendet föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-09-26:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om handel med fastigheter

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen har den 31 mars 2011 varnat mäklare X bland annat för att han bedrivit handel med fastigheter.

I en anmälan som kom in till Fastighetsmäklarinspektionen den 29 september 2011 har ett uppgivet ombud för fem köpare av var sin fastighet riktat kritik mot mäklare X. Anmälarna gör huvudsakligen gällande att mäklare X, utan beaktande av den varning han tidigare ådragit sig, alltjämt bedriver handel med fastigheter.

Till anmälan har fogats bland annat utskrifter från en webbplats från vilken man hänvisas direkt till ett thailändskt bolags webbplats, aktieboken för det thailändska bolaget och ett yttrande till N:s tingsrätt i ett tvistemål.

Mäklaren

Mäklare X har förelagts att yttra sig och han har sammanfattningsvis anfört följande.

Han har redan godtagit den varning som han blivit tilldelad, men han bestrider det som anmälarna nu tar upp. Han har inte sedan den senaste anmälan förmedlat eller försökt förmedla något eller några hus i Thailand. Han har sedan dess även försökt att dra sig ur och ta bort alla kopplingar till såväl det svenska bolaget A som det thailändska bolaget B.

Han har de senaste två åren varit fullt sysselsatt med att hjälpa till att lösa den situation som han inte haft möjlighet att kunna påverka och som uppstått i Thailand tidigare. Han har försäkrat sig om att det thailändska bolaget B står som ensam ägare till både SV 1 och 2.

När det thailändska bolaget B år 2010 gick ut med information om att situationen var på väg att klaras upp på SV valde en mindre grupp av husägarna att i Thailand stämma bolaget B, honom, hans fru, hans far och ytterligare en person. De valde att stämma honom även i Sverige. Gruppen har även anmält honom till Fastighetsmäklarinspektionen, anonymt lämnat falska uppgifter till en reporter på tidningen A och tidningen B samt lämnat falska uppgifter till TV-programmet A. Han har tillbringat mycket av sin tid i PC i Thailand och han har även varit i N:s tingsrätt.

Han har sedan den 1 september 2011 inget ägarintresse i det svenska bolaget A och han har även sedan måndagen den 7 november 2011 anmält sig som arbetslös/arbetssökande. Han har skrivits in i det thailändska bolaget B som delägare med tio procent utan styrelsens eller sin egen vetskap. Detta misstag har gjorts av en av företagets jurister och kommer så fort som det är möjligt att rättas till och han hoppas att det redan är gjort.

Det finns andra företag som kommer att ta över förmedlingen av husen i Thailand. De senaste

åren har varit en ekonomisk katastrof för honom och om han har förstått rätt så får han ingen ekonomisk hjälp från sitt försäkringsbolag med att anlita en advokat för att bestrida den senaste anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen.

Anmälarnas mål är att krossa honom som fastighetsmäklare och även som person. De försöker också förstöra såväl bolaget A som B.

Handlingar
Mäklare X har även förelagts att inkomma med kopia av handlingar, noteringar eller annan dokumentation rörande överlåtelsen av aktierna i bolagen A och B.

Mäklare X har inkommit med en kopia av ett protokoll som förts vid en extra bolagsstämma i det svenska bolaget A den 2 september 2011. Av protokollet framgår att mäklare X har avgått som suppleant i bolaget. Han har även inkommit med en kopia av ett aktieöverlåtelseavtal av vilket framgår att mäklare X överlåtit samtliga av sina aktier i bolaget A.

Mäklaren
Som förklaring till varför mäklare Xs delägarskap i det thailändska bolaget B inte är avslutat trots att han upprepade gånger framfört önskemål om det hänvisar mäklare X till en skrivelse som hans advokat i Thailand upprättat. Av skrivelsen framgår bland annat följande.

Det pågår såväl ett tvistemål som ett brottmål i PPC där företrädare för bolaget B är svarande respektive tilltalade. Advokaten är utsedd av bolaget B för att försvara företrädarna för bolaget i såväl brottmålet som tvistemålet. Advokaten meddelar och förklarar i skrivelsen att varje åtgärd gällande en aktieöverlåtelse i bolaget B kommer att påverka förfarandet i båda processerna, varför sådana åtgärder bör upphöra till dess att en dom vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 13 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter. I förarbetena till lagen anges bland annat följande.

I denna paragraf föreskrivs därför uttryckligen att mäklaren inte får förena förmedlingsverksamheten med handel med egna fastigheter. Härvidlag gör det ingen skillnad om mäklaren separerar de olika verksamhetsslagen så att förmedlingsverksamheten bedrivs i en juridisk person och handeln med egna objekt i en annan. För mäklarens kunder är detta utan betydelse. Den köpare som är intresserad av en salubjuden fastighet och som vänder sig till en mäklare som har marknadsfört fastigheten räknar inte med – och skall inte heller behöva räkna med – att mäklaren i själva verket är ägare till fastigheten och därför företräder helt andra intressen än vad hans yrkesroll ger vid handen (prop.2010/11:15 s.52 med hänvisning till prop. 1994/95:14 s. 79).

Av utredningen framgår att mäklare X den 2 september 2011, före det att anmälan gjordes till Fastighetsmäklarinspektionen, utträtt som funktionär i det svenska bolaget A och att han den 1 september samma år överlåtit sitt aktieinnehav i bolaget. Han har även anfört att han gjort vad han kunnat för att utträda ur det thailändska bolaget B, men att det av processstekniska skäl inte har gått.

Det finns inga dokument som visar att mäklare X skulle salubjuda objekt för vare sig bolaget A eller B. Mot bakgrund av vad mäklare X anfört och vad som i övrigt kommit fram i ärendet finns det inte belägg för att han bedriver handel med fastigheter eller på annat sätt har agerat i strid med fastighetsmäklarlagen. Ärendet ska därför avskrivas.

2012-09-26:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om felaktig uppgift om boarea vid marknadsföringen av en fastighet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har uppgivit bland annat att mäklare X marknadsfört en fastighet med felaktigt angiven boarea.

Anmälan
Anmälaren har uppmärksammat att ett hus annonseras på Hemnet med den påstådda boarean 276 kvadratmeter. Eftersom detta verkade osannolikt gjorde hon en sökning på nätet där det stod att boarean är 103 kvadratmeter.

Mäklaren
Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Han har blivit anmäld för att ha annonserat en fastighet med missvisande boarea om 276 kvadratmeter. Felet skulle enligt anmälaren vara att husets boarea är 103 kvadratmeter vid ”sökning på nätet”. Han finner detta vara ett något förbryllande påstående då den taxerade arean enligt 2010 års taxering är 103 +173 kvadratmeter. Viktigt är då att den taxerade boarean respektive biarean ofta avviker kraftigt från den reella vid en försäljning.

I samband med intaget diskuterades med säljaren den kraftiga diskrepansen mellan angivna areor i tillgänglig taxeringsinformation och det verkliga förhållandet. Byggnaden hade bland annat nyligen genomgått en ut- och ombyggnad av garage till läkarpraktik och additionsbostad samt loggia.

Vid genomgång på plats och med tillgängliga planritningar gjordes en kontrollmätning tillsammans med säljaren enligt den svenska standardiseringsnormen SS 20054:2009, som framgår av informationsbladet ”Så här mäter du bostaden” och som utgjorde en bilaga till objektsbeskrivningen. Vid visning lämnades objektsbeskrivningen tillsammans med en rad andra informationsblad till spekulanterna.

Det är väsentligt att påpeka att han har haft kontakt med anmälaren endast vid ett tillfälle, då denna ringde upp honom i bostaden tidigt på morgonen den 12 april 2012 från ett anonymt telefonnummer. Hon frågade aggressivt om den påstådda felaktigheten beträffande husets boarea. Han bad henne återkomma till honom på kontoret klockan 09.00 för att kunna ge en utförligare förklaring och maila över en objektsbeskrivning. Hon återkom aldrig.

I de mäklarsystem som används inom branschen finns det möjlighet att ange flexibel information avseende ett objekts areor på Till-salubeskrivningar och objektsbeskrivningar. Det finns även möjlighet att i systemet ange källan för areaberäkningen, vare sig den avser taxeringsinformation, faktisk uppmätning eller säljarens uppgifter. Den möjligheten finns inte vid

annonsering på Hemnet, Booli, Objektvision eller Blocket. Sökbegrepp och information anges endast som ”Boarea xx kvm.

För att förtydliga vid aktuell internetannonsering har en förklaring lämnats i fritexten till objektet. Till annonsen finns även bilagt måttsatta ritningar som ger 103 kvadratmeter i varje plan plus additionsbostad med 31 kvadratmeter och vinterbonad loggia med inomhuspool om 39 kvadratmeter. Sammanlagt cirka 276 kvadratmeter vilket överensstämmer med säljarens information.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Enligt 10 § marknadsföringslagen (2008:486) får en näringsidkare vid marknadsföring inte använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annans näringsverksamhet. En näringsidkare får inte heller utelämna väsentlig information i marknadsföringen av sin egen eller någon annans näringsverksamhet. Med vilseledande utelämnande avses även sådana fall när den väsentliga informationen ges på ett oklart, otydligt eller annat olämpligt sätt.

Av utredningen framgår att mäklare X infört en felaktig uppgift om boarea i den i ärendet aktuella marknadsföringen på internet. Mäklare X har anfört, vilket också har stöd i handlingarna, att den korrekta boarean och hur den totala arean är fördelad tydligt framgår av samma presentation. Han har vidare anfört att mätbevis publicerats på internet.

En fastighetsmäklare har en skyldighet att se till att den i förmedlingen använda marknadsföringen inte är vilseledande. Uppgift om boarea är dessutom av central betydelse för spekulanters intresse av en bostad.

Mäklare X har infört en felaktig uppgift avseende bostadens boarea. Av utredningen framgår att uppgiften om boarean har förklarats på flera ställen i den kritiserade presentationen och att ett mätbevis från uppmätningen av lägenheten funnits tillgängligt i anslutning till presentationen både vid visning och senare på internet. Fastighetsmäklarinspektionen bedömer därför att förseelsen i detta fall kan anses som ringa och att påföljd kan underlåtas.

2012-09-26:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anbudsförteckning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en spekulant kritiserat mäklare X för hans hantering av budgivningen i ett förmedlingsuppdrag avseende en fastighet.

Anmälan
Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

Fastigheten utannonserades med ett acceptpris på 7,7 miljoner kronor. Det var visning den 8 januari respektive den 14 januari 2012. Efter visningarna sade de till mäklaren att de var beredda att betala 7,1 miljoner kronor för fastigheten. Mäklaren sa att han inte trodde att säljarna skulle acceptera ett sådant bud men han skulle höra efter. Han återkom dock inte med något svar på deras bud. Två dagar senare fick de ett sms som var ställt till samtliga som anmält intresse. Man avsåg att hålla en ny visning och nu gällde ett nytt acceptpris om 7,4 miljoner kronor. Ytterligare någon dag senare togs objektet bort från hemnet.se. Vid kontakt med mäklare X framkom att fastigheten var såld till en annan spekulant.

Vid samtal med säljarna framkom att mäklare X inte framfört deras bud till säljarna eller nämnt deras intresse att köpa fastigheten. Vidare framkom att säljarna hade haft ett avsevärt lägre acceptpris än det som framkommit i annonserna.

Mäklaren
Mäklare X har i sitt yttrande tillbakavisat kritiken och anfört följande.

Fastigheten marknadsfördes med ett acceptpris om 7,7 miljoner kronor i samråd med säljarna. Priset låg inom ramen både för säljarnas önskemål och hans värdering.

Han framförde flera gånger till säljarna att anmälarna visat intresse även om de inte hade inkommit med något bud. Bland annat ordnade han en privat visning för anmälarna. Att han inte framfört deras intresse till säljarna stämmer inte.

Anmälarna konstaterade att fastigheten var för dyr och att de velat göra om en del saker i huset och därför inte ville lägga ett bud motsvarande accepterat pris. Det var en allmän prisdiskussion med anmälarna, men något bud inkom inte. Om han hade fått ett bud hade han givetvis framfört det till säljarna. Veckan efter visning bestämde sig säljarna för att sänka acceptpriset till 7,4 miljoner kronor. Det var grannar till säljaren som blev de slutliga köparna. De lade inget bud, men uppgav vid visningen den 8 januari att de varit intresserade om fastigheten kostat 7,2 miljoner kronor.

Mäklare X har särskilt ombetts att komma in med en kopia av den anbudsförteckning som överlämnats till köparen och säljaren. Han har i anledning av detta uppgett följande.

Han framförde till sin uppdragsgivare vad grannarna sagt vid visningen. Säljaren tog då personligen kontakt med grannarna och erbjöd dem att köpa fastigheten för 7,2 miljoner kronor. Därefter blev han uppringd av säljaren som bad honom ställa in den kommande visningen. Därpå upprättade han köpeavtalet. I och med att han bara upprättat ett köpeavtal mellan säljaren och dennes grannar, med ett pris som de hade kommit överens om, har han inte givit dem någon budförteckning eftersom det inte fanns några andra budgivare.

Fastighetsmäklarinspektionen bedömning

Av 20 § första stycket fastighetsmäklarlagen (2011:666) framgår att fastighetsmäklaren ska upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. I 20 § andra stycket anges att dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få dokumentationen. Förteckningen ska göra det möjligt att i efterhand kontrollera att de anbud som mäklaren framfört motsvaras av riktiga anbud och att samtliga bud som framförts till mäklaren också förts vidare till säljaren (prop. 2010/11:15 sid. 36).

Varken i 20 § eller i lagens förarbeten anges några undantag från fastighetsmäklarens skyldighet att upprätta och överlämna en anbudsförteckning. Även den situationen att endast ett anbud lämnats omfattas således av denna skyldighet. I nu aktuellt ärende har mäklare X redogjort för sin uppfattning att han inte tagit emot något anbud vare sig från anmälarna, den slutlige köparen eller någon annan. Mot bakgrund av de uppgifter mäklare X har lämnat kan det inte otvetydigt fastslås att mäklare X agerat i strid med sina skyldigheter. Någon grund för påföljd finns därför inte i denna del.

Vad som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-09-26:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om identitetskontroll

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I samband med att Fastighetsmäklarnämnden i oktober 2008 tilldelade mäklare X en varning, för att han bland annat upprättat en ofullständig återgångsklausul, beslutades om en efterkontroll. Fastighetsmäklarinspektionen har i denna efterkontroll granskat samtliga de tre förmedlingsuppdrag som mäklare X har ingått och avslutat under tiden den 1 juni 2010 – 31 maj 2011.

I samtliga förmedlingsuppdrag är mäklare Xs uppdragsgivare en kommun.

Vid granskningen har fastighetsmäklarinspektionen uppmärksammat följande.

Förmedlingsuppdrag nr 1 – V 8:81
Säljaren har företrätts av tre olika personer. Uppdragsavtalet har undertecknats för säljarens räkning av T.T, den 8 november 2010. En kopia av T.T:s identitetshandling är ingiven i ärendet och är daterad som utförd den 8 november 2011, vilket är ett år efter det att uppdragsavtalet ingicks.

För köparen, som är ett aktiebolag, har köpekontraktet undertecknats av C.F, med stöd av fullmakt. En kopia av C.F:s identitetshandling är ingiven i ärendet och är daterad samma dag som köpekontrakt ingicks den 25 februari 2011. Firmatecknaren för bolaget, R.T, har undertecknat köpebrevet en månad efter köpekontraktets undertecknande den 25 mars 2011. Enligt dateringen av kopian av dennes identitetshandling genomfördes mäklarens identitetskontroll samma dag. Också det ingivna registreringsbeviset avseende köparbolaget är daterat den 25 mars 2011.

Förmedlingsuppdrag nr 2 – V 20:29
Också i detta förmedlingsuppdrag har säljaren företrätts av olika personer från kommunen. T.T har undertecknat uppdragsavtalet den 8 november 2010. En kopia av T.T:s identitetshandling är ingiven i ärendet och är daterad som utförd den 8 november 2010.

För köparen, som är en privatperson, har en odaterad kopia av dennes identitetshandling getts in i ärendet.

Förmedlingsuppdrag nr 3 – G 51:4
I detta förmedlingsuppdrag har säljaren företrätts av P.O.N vid uppdragsavtalets ingående den 26 oktober 2010. En kopia av P.O.N:s identitetshandling är ingiven i ärendet och är daterad som utförd den 26 oktober 2011, således ett år efter det att uppdragsavtalets ingicks.

Mäklarens yttrande

Förmedlingsuppdrag nr 1 – V 8:81
Identitetskontrollen av kommunens företrädare T.T gjordes i samband med ingåendet av förmedlingsuppdraget. Den felaktiga dateringen av år har skett av misstag.

I samband med kontraktsskrivningen den 25 februari 2011 granskade han ett utdrag ur bolagsregistret som fullmäktige hade med sig, jämte fullmakt, för att styrka att rätt person skrivit under fullmakten för köparbolaget. Dessvärre har han inte sparat detta registreringsbevis i akten.

Förmedlingsuppdrag nr 2 – V 20:29
Identitetskontrollen av köparen genomförde han innan köpekontraktet undertecknades den 9 december 2010.

Förmedlingsuppdrag nr 3 – G 51:4
Kontrollen av kommunens företrädare P.O.N:s identitet har han gjort i samband med ingåendet av uppdragsavtalet. Den felaktiga dateringen av årtalet har skett av misstag.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Kundkännedom
Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt samt kontroll av den verkliga huvudmannens identitet. Vid kontroll av den verkliga huvudmannens identitet ska mäklaren utreda kundens ägarförhållanden och kontrollstruktur.

Av 4 kap. 1 § 4 stycket i Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättföreskrifterna) följer att fastighetsmäklaren vid kontroll av en fysisk persons identitet alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Av 4 kap. 2 § penningtvättföreskrifterna ska identitetskontrollen av en juridisk person i kundens närvaro utföras genom kontroll av ett registreringsbevis som inte är äldre än tre månader. Företrädare för en juridisk person ska identifieras såsom föreskrivs för kontroll av en fysisk persons identitet. Också vad gäller en juridisk person så ska fastighetsmäklaren

alltid bevara en kopia av behörighetshandlingen och därvid notera datum för den genomförda behörighetskontrollen. För det fall att en affärsförbindelse etableras med någon på distans framgår det av 2 kap. 6 § tredje stycket penningtvättslagen att skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom alltid ska vidtas. Mäklaren ska på ett lämpligt sätt säkerställa kundens identitet genom en kombination av åtgärder. Enligt penningtvättföreskrifterna 6 kap. 2 § sista stycket ska mäklaren alltid inhämta en vidimerad kopia av kundens identitetshandling, eller om kunden saknar identitetshandling, en motsvarande tillförlitlig handling.

Enligt 8 kap. 1 § penningtvättföreskrifterna ska handlingar och uppgifter om åtgärder som har vidtagits för att uppnå kundkännedom bevaras på ett säkert sätt elektroniskt eller i pappersformat, i kopia eller med hänvisning till använda handlingar och uppgifter. Datum för den vidtagna åtgärden ska anges. Materialet ska vara lätt att söka och identifiera.

Av 2 kap. 9 § penningtvättslagen framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs.

Förmedlingsuppdrag nr 1 – V 8:81
Kopian av kommunens företrädare T.T:s identitetshandling är antecknad som utförd ett år efter dagen för uppdragsavtalets ingående. Mäklare X har uppgett att identitetskontrollen dock gjordes i samband med förmedlingsuppdragets ingående och att den felaktiga dateringen skett av misstag. I förmedlingsuppdraget avseende fastigheten V 20:29, där uppdragsavtalet tecknades samma dag som i förmedlingsuppdraget 1, V 8:81, har dock en kopia av T.T:s identitetshandling som är daterad med samma dag som dagen för de båda uppdragsavtalens ingående.

Med anledning av att det av de ingivna handlingarna framgår att mäklare X vid uppdragsavtalets ingående kontrollerade T.T:s identitetshandling finner Fastighetsmäklarinspektionen inte skäl att meddela någon påföljd avseende den feldatering som gjorts på den kopia som lämnats i akten för förmedlingsuppdrag 1. Fastighetsmäklarinspektionen vill dock uppmärksamma att handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom ska bevaras såsom anges 8 kap. penningtvättföreskrifterna.

Mäklare X har inte vidtagit de skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom som ålegat honom enligt 2 kap. 6 § tredje stycket penningtvättslagen, när firmatecknaren för kunden inte personligen var närvarande. Trots att mäklare X inte har uppnått kundkännedom avseende köparen har han medverkat till transaktionen. På grund härav ska mäklare X varnas.

Förmedlingsuppdrag nr 2 – V 20:29
Avseende köparen av förmedlingsobjekt 2 finns det i ärendet en ingiven kopia av dennes identitetshandling som är odaterad. I 4 kap. 1 § sista stycket penningtvättföreskrifterna stadgas att en fastighetsmäklare ska notera datum för en genomförd identitetskontroll. Det är varningsgrundande att inte notera datum. Mot bakgrund av vad mäklare X anfört, om att han utfört kontroll av köparens identitet innan kontraktets undertecknande, finner inspektionen emellertid att det kan stanna vid ett påpekande om att det enligt Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter åligger en fastighetsmäklare att göra en notering om datum för utförd kontroll.

Förmedlingsuppdrag nr 3 – G 51:4
Vad gäller feldateringen som skett av den kopia av identitetshandlingen som gjorts av kommunens företrädare P.O.N framgår det inte av kopian när identitetskontrollen genomfördes så som föreskrivs. Mot bakgrund av vad mäklare X uppgett, att det är fråga om en felskrivning

samt att han angett att kontrollen genomförts innan uppdragsavtal ingicks, finner Fastighetsmäklarinspektionen inte skäl att meddela någon påföljd för detta. Fastighetsmäklarinspektionen vill dock påpeka att det följer av mäklarens omsorgsplikt att handlingar ska dateras korrekt.

Övrigt
Vad som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd
Mäklare X har trots att han inte har uppnått kundkännedom avseende köparen av förmedlingsobjekt nr 1 – V 8:81 medverkat till transaktionen. På grund härav ska mäklare X varnas.

2012-09-26:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om brister i omsorgsplikten och utförd identitetskontroll samt avsaknad av anbudsförteckning.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan
Anmälaren, som är en av säljarna av en bostadsrätt, har riktat kritik mot mäklare X i ett förmedlingsuppdrag.

Anmälaren har bland annat gjort gällande att objektsbeskrivningen, köpeavtalet och likvidavräkningen innehåller felaktigheter. Objektsbeskrivningen innehåller uppgifter om att bostadsrätten hyrts ut med en avkastning om 63 945 kr per år, vilket är en felaktig uppgift eftersom den aldrig hyrts ut.

Granskningen
Vid granskningen i ärendet har Fastighetsmäklarinspektionen noterat bland annat att det saknas

- en kopia av identitetshandlingen avseende en av uppdragsgivarna, nedan kallad ML,

- en uppgift i köpekontraktet om vid vilken tidpunkt och till vilket konto den överenskomna handpenningen senast ska vara betald,

- en anbudsförteckning.

Mäklaren
Mäklaren har via ombud yttrat sig och anfört bland annat följande.

Det är riktigt att det angavs i objektsbeskrivningen att lägenhetshotellet hyrdes ut med en avkastning om 63 945 kr, vilket var en felaktig formulering. Den korrekta uppgiften var att de förväntade hyresintäkterna uppgick till detta belopp. Ett identiskt lägenhetshotell i samma förening, som hon samtidigt hade i uppdrag att förmedla, hade nämligen denna hyresintäkt. Den felaktiga uppgiften rättades dock tidigt på ett tydligt sätt, jämför 18 § andra stycket köplagen, och när köpekontraktet tecknades var köparen fullt medveten om att ingen del av hotellet var uthyrt. Köparen var en kommersiell aktör och någon skyldighet att upprätta en objektsbeskrivning har inte förelegat.

Hon skrev ut ett preliminärt köpekontrakt från sitt datasystem för att parterna skulle få se hur det kommande avtalet kunde tänkas se ut. I utkastet fanns ingen handpenning angiven. Ett köpekontrakt med handpenning angiven upprättades sedermera och undertecknades av parterna. Det skriftliga avtalet anger inte när handpenningen skulle betalas. Parterna var

överens om att den skulle betalas dagen efter köpekontraktets undertecknande, vilket också skedde. Handpenningen redovisades till säljaren den 22 juli 2011.

Parterna ansåg att hennes likvidavräkning var felaktig och ändrade därför i den för hand, med påföljd att likvidavräkningen kom att ange att säljaren skulle ha 49 000 kr för mycket. Såvitt känt har säljarna emellertid fått det belopp de hade rätt till. Parterna körde helt enkelt över henne och ansvaret för detta faller helt på dem själva. I sammanhanget kan det noteras att det rör sig om en kommersiell förmedling.

Identitetskontrollen av en av säljarna, ML, gjordes på kontraktsdagen den 11 juli 2011, endast tre dagar efter det att uppdragsavtalet hade ingåtts. Kontrollen gjordes genom uppvisande av legitimation. Kopia på legitimationen togs inte.

Mäklare X har ombetts att komma in med en budgivningslista i förmedlingsuppdraget. Hon har i anledning av detta uppgett följande.

Köparen blev ”över” från en annan förmedling. Hon sammanförde säljaren och den blivande köparen med varandra, och de förhandlade själva om pris och övriga villkor. Någon budgivning förekom inte, och någon budgivningslista har följaktligen inte upprättats. Parterna var heller inte intresserade av någon sådan lista, den hade ju i så fall endast upptagit köparens namn. Hon hanterade inte den eventuella ”budgivningen” mellan köpare och säljare, utan informerades endast om den köpeskilling som parterna var överens om.

Handlingar
Mäklare X har skickat in kopior av noteringar om utförd identitetskontroll och en kopia av körkort avseende uppdragsgivaren PL. Noteringarna visar att den kontroll som utförts av uppdragsgivaren ML enbart skett genom en förnyad kontroll av PL:s körkort samma dag som köpekontraktet undertecknades.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Kundkännedom
Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt samt kontroll av den verkliga huvudmannens identitet.

Av 4 kap. 1 § fjärde stycket Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna) följer att fastighetsmäklaren vid kontroll av en fysisk persons identitet alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Företräds kunden av ett ombud med stöd av en fullmakt ska fullmaktshavarens identitet kontrolleras i enlighet de regler som gäller för kontroll av fysisk person i närvaro av kunden.

Eftersom fastighetsmäklaren vanligtvis inte träffar fullmaktsgivaren ska fullmaktsgivarens identitet kontrolleras i enlighet med de bestämmelser som gäller för distanskunder.

Av 2 kap. 6 § penningtvättslagen framgår att skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom ska vidtas för det fall att en affärsförbindelse etableras eller en enstaka transaktion utförs med någon på distans.

En identitetskontroll av en distanskund innebär att fastighetsmäklaren, enligt 6 kap. 2 § i penningtvättsföreskrifterna, ska inhämta ytterligare handlingar och uppgifter, eller vidta ytterligare åtgärder för att verifiera handlingar och uppgifter, än vad som framgår av 4 kap. 1 § och 2 § om grundläggande åtgärder för kundkännedom. Fastighetsmäklaren ska på lämpligt sätt säkerställa kundens identitet genom en kombination av åtgärder. En av de åtgärder som mäklaren alltid ska vidta är dock att inhämta en vidminerad kopia av kundens identitetshandling, eller om kunden saknar identitetshandling, motsvarande tillförlitlig handling.

Av 2 kap. 9 § penningtvättslagen följer att kontrollen av kunden och den verkliga huvudmannens identitet ska slutföras innan en affärsförbindelse etableras.

Identitetskontrollen av uppdragsgivaren ML har enligt mäklare X genomförts först i samband med kontraktskrivningen. Hon har alltså gjort identitetskontrollen avseende ML efter det att affärsförbindelsen etablerades och således för sent. Hon har inte heller bevarat någon kopia av ML:s identitetshandling. De noteringar som mäklare X gett in avseende utförda identitetskontroller i förmedlingsuppdraget motsvarar inte de kontroller som hon påstår sig ha utfört.

Med anledning av att mäklare X etablerat en affärsförbindelse innan hon uppnått kundkännedom avseende samtliga uppdragsgivare och på flera sätt brustit i dokumentationsskyldigheten enligt penningtvättslagen, ska hon varnas. Om uppdragsgivaren ML varit en distanskund har det dessutom ålegat mäklare X att vidta skärpta åtgärder för uppnående av kundkännedom.

Anbudsförteckning
Av 20 § första stycket fastighetsmäklarlagen (2011:666) framgår att fastighetsmäklaren ska upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. Av paragrafens andra stycke anges att dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få dokumentationen. Förteckningen ska göra det möjligt att i efterhand kontrollera att de anbud som mäklaren framfört motsvaras av riktiga anbud och att samtliga bud som framförts till mäklaren också förts vidare till säljaren (prop. 2010/11:15 sid. 36).

Det finns inget undantag från fastighetsmäklarens skyldighet att upprätta och överlämna en anbudsförteckning. Även den situationen att endast ett anbud lämnats omfattas således av denna skyldighet.

I detta fall har mäklare X uppgett att hon inte haft hand om någon budgivning i det aktuella förmedlingsuppdraget, utan att parterna kommit till henne med information om överenskommen köpeskilling. Hon menar att hon således inte har hanterat något eller några bud. Mot bakgrund av vad mäklaren anfört finner Fastighetsmäklarinspektionen att det inte finns sådana omständigheter som leder till någon ytterligare åtgärd.

2012-09-26:6

Köpekontrakt
Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen så ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska tillvarata både köparen och säljarens intresse.

Av 21 § fastighetsmäklarlagen följer att fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Bestämmelsen överrensstämmer i sak med 1995 års fastighetsmäklarlag. Av förarbetena till lagen (se prop. 2010/11:15 s. 61, vilken hänvisar till prop. 1994/95:14 s. 81 f och 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Fastighetsmäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa parterna.

Handpenningen utgör en del av köpeskillingen och betalas som en säkerhet för ett eventuellt avtalsbrott från köparens sida. Det ligger i mäklarens omsorgsplikt att verka för att parternas överenskommelser dokumenteras skriftligen i avtalet. Dokumenteras parternas överenskommelser kan framtida tvister undvikas.

Genom att inte se till att köpekontraktet innehåller uppgift om parternas överenskommelse om när och till vilket konto handpenningen skulle betalas, finner Fastighetsmäklarinspektionen att mäklare X åsidosatt sin omsorgsplikt. Denna förseelse motiverar en varning.

Påföljd
Mäklare X ska meddelas en varning dels för att hon etablerat en affärsförbindelse innan hon uppnått kundkännedom avseende båda uppdragsgivarna och för brister i dokumentationen av identitetskontrollen, dels för att hon åsidosatt sin omsorgsplikt vid köpekontraktets utformning genom att inte dokumentera parternas överenskommelse om handpenningen i köpekontraktet.

Övrigt
Vad som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

En ledamot är skiljaktig och anför följande. I den del som gäller mäklare Xs dokumentation av parternas överenskommelse om handpenningens erläggande, kan påföljden, med hänsyn till omständigheterna, stanna vid en erinran.

2012-09-26:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om lockpris

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden, nuvarande Fastighetsmäklarinspektionen, har kritik riktats mot mäklare X. Kritiken går ut på att hon använt sig av så kallade lockpriser i samband med förmedlingarna av två bostadsrättslägenheter belägna i samma fastighet och av samma storlek. Den ena bostadsrättslägenheten (A) hade utgångspriset 1095 000 kr och det slutliga priset blev 1 810 000 kr. Den andra lägenheten (B) hade ett utgångspris om 1 150 000 kr och slutpriset uppgick till 1 940 000 kr.

Anmälan (lägenheterna A och B)
Hon har varit intresserad av en bostadsrätt i S-området. De flesta lägenheter hon tittat på har gått upp cirka 60 – 70 procent över utgångspriset. Hon hyrde en etta på 38 kvm i L av en vän. När denne skulle sälja lägenheten (A) anlitade hon mäklare X vid mäklarföretaget A. Mäklare X gick ut med ett utgångspris om 1 095 000 kr trots att hennes vän sa att hon ville ha minst 1 700 000 kr för att sälja. När lägenheten (B) ovanför blev till salu med samma storlek och samma planlösning som vännens anlitades mäklare X på nytt. Hon gick ut med utgångspriset 1 150 000 kr. Slutpriset blev emellertid 1 940 000 kr.

Mäklaren (lägenheten A)
Hon fick den 26 december 2010 i uppdrag att förmedla en bostadsrätt om ett rum och kök A. Hon bedömde att marknadsvärdet för lägenheten A var cirka 1 500 000 kr. Hennes bedömning baserades på kännedom om priser på vad andra lägenheter i området sålts för. Snittpriser var cirka 30 000 – 35 000 kr/kvm. Lägenheten A låg på första våningen med en avgift som var högre än genomsnittet för området. Utgångspriset bestämdes utifrån ett försiktigt bedömt marknadsvärde och säljaren och mäklaren var överens om detta utgångspris. Säljaren har inte uppgett något lägsta tänkbara försäljningspris till henne. Den 13 juni 2011 hade mäklare X en sluten förhandsvisning av bostaden. En spekulant lade ett bud på 1 700 000 kr samma kväll. Det fanns emellertid ytterligare en spekulant och slutpriset blev 1 810 000 kr. Det var långt mer än hennes bedömning av marknadsvärdet och vad säljaren varit beredd att acceptera.

Mäklaren (lägenheten B)
Hon kontaktades efter försäljningen av lägenheten A av en person i samma förening som önskade sälja sin lägenhet (B) som var belägen alldeles ovanför lägenheten A. Lägenheten B var på ett rum och kök på 38 kvm. Vid bedömningen av marknadsvärdet av lägenheten B gjorde mäklare X en sökning på Hemnet. Samtliga likvärdiga objekt i området hade ett utgångspris mellan 28 000 och 35 000 kr/kvm. De objekt som låg i det högre skiktet var nyproduktion och därför inte jämförbara med lägenheten B. Skälet till det höga slutpriset på lägenheten A var att två spekulanter var mycket angelägna om att få köpa och att det därför blev en budgivning dem emellan innan visningen. Hon gjorde bedömningen att lägenheten A:s försäljningspris därför inte speglade marknadsvärdet. Lägenheten B låg på andra våningen i fastigheten och hade en något högre avgift än lägenheten A. Bostaden B var i bra skick,

men i sämre skick än lägenheten A. Hon angav utifrån den bedömningen utgångspriset till 1 150 000 kr.

Hon och säljaren var överens om utgångspriset. Säljaren till lägenheten B kände till vad lägenheten A gått för, men trodde inte att lägenheten B skulle uppnå ett försäljningspris om 1 810 000 kr. Det fanns ett stort intresse för lägenheten B vilket bidrog till det höga försäljningspriset om 1 940 000 kr.

Begreppet lockpris är inte reglerat i lag och det saknas vägledande praxis om vad som utgör ett lockpris. I förarbetena till den nya fastighetsmäklarlagen anges att med lockpris brukar menas att ett förmedlingsobjekt i marknadsföringen bjuds ut till ett pris som väsentligen avviker från det bedömda marknadsvärdet eller som ligger väsentligt under det som säljaren är beredd att acceptera (prop. 2010/11:15 s. 33). Fastighetsmäklarnämnden har i ett beslut om marknadsföring av pris eller lockpris hänfört sig till definitionen ”pris som väsentligen avviker från vad som bedöms som det marknadsmässiga priset”.

Anmälarna har anfört att mäklare X använt sig av ett lockpris enbart på den grunden att utgångspriset visat sig vara lägre än det faktiska försäljningspriset. Detta är emellertid inte vad som menas med ett lockpris. Vid förmedlingen av lägenheten A satte hon ett utgångspris utifrån en försiktig bedömning av marknadsvärdet. På grund av den omständigheten att två budgivare var starkt motiverade att köpa just lägenheten A drevs priset upp till en oväntat hög nivå redan före visningen. När hon därefter förmedlade lägenheten B kunde hon inte förlita sig på att försäljningspriset för bostaden A, som låg högt över andra liknande objekt till salu i området, speglade marknadsvärdet även för lägenheten B. På grund härav sattes utgångspriset för lägenheten B i linje med den bedömning av marknadsvärdet som tidigare gjorts för lägenheten A samt utifrån lägenheten B:s särskilda förutsättningar. Även för lägenheten B uppstod en offensiv budgivning. Även denna gång drevs försäljningspriset upp till en mycket högre nivå än bedömt marknadsvärde. Hon har inte marknadsfört vare sig lägenheten A eller B till ett pris som väsentligen avviker från det bedömda marknadsvärdet eller som ligger väsentligt under det som säljaren varit beredd att acceptera. Hon har därför inte agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) ska marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. I god marknadsföringssed ligger bland annat ett allmänt krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115, s. 144).

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen (1995:400) ska en fastighetsmäklare i allt iaktta god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat innebär att fastighetsmäklaren har att följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande.

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har fastighetsmäklaren en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Mäklarens ansvar för att marknadsföringen inte blir vilseledande omfattar även den prisuppgift som mäklaren anger avseende ett objekt.

Mäklare X har marknadsfört lägenheten A med ett utgångspris om 1 085 000 kr. Lägenheten såldes emellertid för 1 810 000 kr. Kort tid därefter har mäklare X marknadsfört en motsvarande bostad, lägenheten B, belägen i samma fastighet rakt ovanför lägenheten A. Lägenheten B är lika stor och närmast identisk med lägenheten A. Utgångspriset för lägenheten B sattes till 1 150 000 kr. Slutpriset blev emellertid 1 940 000.

Fastighetsmäklarinspektion finner att mäklare X, mot bakgrund av försäljningspriset för lägenheten A, haft anledning att beakta detta pris vid sin bedömning av marknadsvärdet för lägenheten B. De omständigheter mäklare X åberopat utgör inte sådana omständigheter att hon kunnat bortse från försäljningspriset för lägenheten A. Mäklare X har genom att vid förmedlingen av lägenheten B till ett pris om 1 150 000 kr, bortsett från de indikationer hon fått från marknaden vid den tidigare försäljningen av lägenheten A. Hon har därför handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta ska hon varnas. (Jämför inspektionens beslut dels den 22 februari 2012 i ärende med dnr ---, dels den 26 oktober 2011 i ärende med dnr ---. Se även Förvaltningsrättens i Stockholm dom 15 februari 2012 mål nr --- och Kammarrättens i Stockholm dom den 21 augusti 2012 mål nr ---.)

2012-09-26:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om självinträde och upprättande av köpekontrakt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarinspektionen har säljarna av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. Han har köpt deras fastighet privat. Ett köpekontrakt undertecknades den 8 september 2011. I kontraktet står bland annat att tillträde skall äga rum enligt överenskommelse dock senast den 30 juni 2012. Ett köpebrev undertecknades av mäklare X och makarna den 28 september 2011. Försäljningspriset uppgick till 3 miljoner kr. För att lösa frågan om säljarnas boende, när de fick flytta från villan som finns på fastigheten, kom mäklare X och säljarna överens om att de skulle hyra en gästlägenhet som även den finns på fastigheten.

Den 27 januari 2012 sa mäklare X upp säljarna för avflyttning senast den sista april 2012. I samband härmed påminde han om skyldigheten att tömma och bortforsla lös egendom senast den 29 februari 2012. Säljarna har i en skrivelse den 27 februari 2012 motsatt sig uppsägningen och att bortforsla egendomen från fastigheten.

Anmälan
Säljarna har anfört bland annat följande. De beslutade att sälja sitt hus och vände sig med anledning härav till mäklare X. De visste att fastigheterna i deras område betingade ett högt marknadsvärde. Mäklare X sa att han själv var intresserad av att köpa fastigheten. Han erbjöd sig att betala 3 miljoner kr och försäkrade då att affären skulle gå fort och att mäklarprovision inte skulle utgå. Eftersom de inte hade någon bostad skulle de få bo kvar på fastigheten tills de hittat en lämplig ersättningsbostad, dock längst till och med den 30 juni 2012. Mäklare X påstår att de önskade att tillträdet skulle ske senast den 28 september 2011. Detta är inte förenligt med sanningen eftersom de vid denna tidpunkt inte hittat någon ersättningsbostad.

I samband med att fastigheten överläts ställdes som villkor att de fritt skulle få bo kvar på fastigheten till den 30 juni 2012. De skulle under denna tid få förvara sin egendom på fastigheten. Enligt vad som överenskoms vid förvärvet skulle de inte heller vara skyldiga att bortforsla egendomen de inte hade behov av utan detta skulle ombesörjas av mäklare X. Rätten att bo kvar på fastigheten avsåg villan och inte utrymmet ovanför garaget som inte var ett lämpligt boende med hänsyn till deras ålder och fysiska skick. De anser att mäklare X handlat i strid med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed då han själv förvärvat en fastighet som han haft i uppdrag att förmedla. Han har vidare utformat ett köpekontrakt som inte överensstämmer med verkliga förhållanden. Mäklare X har även gjort sig skyldig till egenmäktigt förfarande när han flyttat på vissa av deras saker från uterummet till garaget. Det framgår av kontraktet att tillträdesdatum är enligt överenskommelse, dock senast den 30 juni 2012. Någon överenskommelse om att mäklare X skulle få tillträda fastigheten vid något annat datum finns inte. Uppsägningen är således inte avtalsenlig.

Mäklaren
Mäklare X har anfört bland annat följande. Han har aldrig haft något förmedlingsuppdrag för fastigheten. Det har inte heller varit tal om något sådant. Det framgår tydligt av köpekontraktet. En dag berättade säljarna att de bestämt sig för att sälja sin fastighet eftersom de istället ville bo i en lättskött marklägenhet. Han frågade om han fick hjälpa dem att sälja fastigheten. Säljarna förklarade att de inte var intresserade av hans förmedlingstjänster eftersom de redan varit i kontakt med flera spekulanter. De hade tidigare sålt ett antal fastigheter och ansåg att de kunde klara affären på egen hand. De frågade emellertid om han var intresserad av att köpa fastigheten privat. Efter att ha sett fastigheten erbjöd han sig att köpa den för 3 miljoner kr. Hans syfte med förvärvet var att låta fastighetens annex/garage användas för kontor för egen räkning och att hyra ut villan.

Ett par veckor efter kontraktsdatum meddelade säljarna att de ville slutföra affären för att erhålla full slutlikvid. Han frågade säljarna hur de skulle hinna med att hitta en ersättningsbostad och städa samt bortforsla egendom från fastigheten. Detta med anledning av att säljarna måste låta honom få tillträde till fastigheten om de önskade avsluta affären den 28 september 2011. Säljarna sa att de varit i kontakt med flera bostadsbolag och räknade med en snar lösning. Som ett tillfälligt boende föreslog säljarna att de kunde hyra fastighetens gästutrymme om två rum och pentry som ligger ovanför garaget. Han ifrågasatte om detta boende var lämpligt för dem men säljarna var mycket påstridiga. Han accepterade därför förslaget under förutsättning att säljarna forslade bort sin egendom från fastigheten. Tillträdet ägde rum den 28 september 2011. Därefter har säljarna inte städat fastigheten eller bortforslat egendom på sätt avtalats. Det är endast villan som blivit tömd. Detta gjordes i samband med tillträdet och säljarnas flytt till gästlägenheten. Efter renovering av villan bor där nu en barnfamilj som hyr densamma. Familjen kan inte använda uterum och lusthus på grund av att dessa utrymmen inte blivit tömda. Efter att ha hyrt gästlägenheten i tre månader sa säljarna att de inte längre ville betala någon hyra, vilket de inte heller gjort. Säljarna anser att det är fel att han skall få in en extra hyra när villan nu är uthyrd. För att få en lösning har han hjälpt till med att försöka hitta en ersättningsbostad. Han har då fått veta att säljarna tackat nej till flera erbjudanden om att få en lämplig marklägenhet.

Säljarna har sedan början av mars 2012 flyttat till en lägenhet som de hyr av bostadsföretaget A. Deras prylar är emellertid ännu inte bortforslade och på fastigheten finns alltjämt skrot och saker överallt. Han har därför inte kunnat använda garagebyggnaden och andra byggnader på fastigheten sedan tillträdet den 28 september 2011. För att låta familjen som hyr villan få tillträde till uterummet har han låtit flytta prylarna därifrån till garaget. Att det skulle kunna vara egenmäktig förfarande har han svårt att förstå eftersom frågan om städning är reglerad i köpekontraktet.

Övrigt
I § 12 av köpekontraktet anges bland annat följande. *Eftersom säljaren inte efterfrågat mäklarens förmedlingstjänster, och affären istället kommit till på grund av privat karaktär, erläggs inte heller någon förmedlingsprovision.*

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Mäklarens köp
I 11 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) anges att en fastighetsmäklare inte i anslutning till sitt förmedlingsuppdrag själv får träda in som en köpare av en fastighet som han eller hon haft i uppdrag att förmedla.

Förbudet gäller endast i anslutning till det aktuella uppdraget. Om fastigheten överlåtits eller viss tid har förflutit sedan mäklarens uppdrag upphörde, är mäklaren normalt inte förhindrad enligt denna bestämmelse (se prop. 2010/11:15 s. 51).

Mäklare X uppger att han inte haft något förmedlingsuppdrag från säljarna utan att han agerat som privatperson när han blev köpare av fastigheten. Fastighetsmäklarinspektionen finner inte att det visats att mäklare X haft något förmedlingsuppdrag från säljarna före det att han blev köpare av fastigheten. Detta medför att mäklare X inte kan anses ha agerat i strid med fastighetsmäklarlagens bestämmelse om självinträde eller god mäklarsed i samband med köpet.

Kontraktets utformning
Även om mäklare X inte haft något förmedlingsuppdrag så har han ändock ett ansvar för sitt agerande i samband med köpet.

Vid en jämförelse av § 12 och § 13 fjärde stycket i köpekontraktet framgår att de innehåller motstridiga uppgifter. Det anges dels att provision inte ska utgå, dels att säljaren har skyldighet att betala full mäklarprovision även om hävning sker enligt § 13. Fastighetsmäklarinspektionen vill därför påminna om att ett köpekontrakt skall utformas så att det inte innehåller motsägelsefulla bestämmelser.

Fastighetsmäklarinspektionen vill framhålla att när en mäklare genomför ett privat köp så är det mycket olämpligt att använda företagets dokument med angivande av dess logotype. Detta med tanke på att det kan vara ägnat att skapa oklarhet om vilken roll fastighetsmäklaren har i affären.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-09-26:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om depositionsavtal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet avseende fastighetsmäklaren X.

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet avseende fastighetsmäklaren Y.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden, som sedan den 1 augusti 2012 heter Fastighetsmäklarinspektionen, har säljaren av en fastighet riktat kritik mot mäklare X och mäklare Y. Kritiken gäller bland annat hanteringen av en deposition.

Anmälan
Anmälaren har bland annat uppgivit följande. Han sålde för fem år sedan sin fastighet genom mäklare Xs förmedling. I samband med detta la han en deposition om 30 000 kr för en eventuell radonsanering. Han hade gjort mätningar som var inom de godkända värdena och lagt ut rör under huset för det fall det skulle behövas i framtiden. För fyra år sedan gjorde köparen nya mätningar och bytte ut några ventiler. Han har nyligen blivit kontaktad av mäklare Y som uppgett att han tagit över ärendet och att köparen nu vill ha ersättning för detta arbete. Mäklare Y uppgav att han inte kunnat hitta de deponerade medlen.

Fastighetsmäklaren Y
Mäklare Y har yttrat sig och i huvudsak uppgett följande.

Han har inte varit ansvarig fastighetsmäklare i den aktuella förmedlingen. Anmälaren gav för cirka fem år sedan mäklare X i uppdrag att förmedla hans fastighet. Köparen och anmälaren har berättat för honom att de i samband med detta deponerade 30 000 kr i mäklarens förvaring. När köparen återkopplade till mäklarföretaget, hade mäklare X bytt arbetsplats och den tidigare franchisetagaren hade sålt sin verksamhet.

Eftersom han är ny franchisetagare och därigenom ansvarig för kontorets drift, hamnade frågan hos honom. Han talade med båda parter och förhörde sig om möjligheterna för dem att komma överens. Parterna gjorde en överenskommelse, som han skrev ner och skickade till dem båda för genomläsning och underskrift. Följande dag blev han kontaktad av anmälaren som sade att han inte accepterade överenskommelsen. Han förklarade för anmälaren att detta absolut var ett val denne kunde göra. Han meddelade också att eftersom han inte var tillräckligt insatt i ärendet, skulle han kontakta den ansvarige mäklaren X för fortsatt dialog parterna emellan. Detta skedde också.

Fastighetsmäklaren X
Mäklare X har genom sitt ombud yttrat sig och i huvudsak uppgett följande.

I samband med köpet deponerades handpenning med anledning av ett besiktningsvillkor. Dessa medel utbetalades skyndsamt efter det att köpet blivit bindande.

Den tvist som uppstod mellan köparen och säljaren härrör från den deposition som skedde på tillträdesdagen. Denna tvist har nu bilagts genom en överenskommelse mellan köpare och säljare.

Mäklare X har på intet sätt förhållit sig passiv i ärendet, utan har verkat för att parterna skulle komma överens om fördelningen av de deponerade medlen.

Handlingar
Som bilaga till mäklare Xs yttrande finns bland annat ett depositionsavtal benämnt ”Depositionsavtal – Reservation” tecknat vid tillträdet i november 2006. I avtalet har man uppdragit åt mäklare X att omhänderta 30 000 kr på sitt klientmedelskonto på grund av radonsanering. Under rubriken **Uppdrag** står
-
-
-
-
-
Skulle tvist mellan köpare och säljare avseende redovisningen uppstå, får redovisning ske först sedan tvisten lösts genom förlikning eller dom som vunnit laga kraft. Redovisning kan dock alltid ske på och i enlighet med köpares och säljares gemensamma skriftliga begäran.

Till yttrandet har också fogats ”Avtal om tillägg/Ändring” undertecknat i juli 2012. I denna handling har parterna skriftligt avtalat om en fördelning av de deponerade medlen och förklarat sig nöjda.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklarnas agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Fastighetsmäklaren Y
Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen ska ett uppdragsavtal upprättas skriftligen.

Ett uppdragsavtal är ett personligt uppdrag för en fastighetsmäklare. Det ska för den som läser avtalet, inte råda något tvivel om vem som är ansvarig mäklare med rätt att uppbära ersättning för uppdraget.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att mäklare Y inte haft något uppdrag i den aktuella förmedlingen. Anmälarens uppgift om att mäklare Y sagt sig ha ”tagit över” ärendet, har mäklare Y inte bemött. Det kan heller inte anses otvetydigt fastställt att han har uppgett detta. Inte heller har utredningen visat annat än att han, då det stod klart vad saken gällde och att parterna inte var överens, omgående förmedlat kontakt med den ansvariga fastighetsmäklaren X. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Fastighetsmäklaren X
Av 12 § fastighetsmäklarlagen följer att en fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Av andra stycket samma lag följer att en handpenning som fastighetsmäklaren tagit emot ska överlämnas till säljaren utan dröjsmål om inte något annat har överenskommits i särskild ordning.

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

De dokument som bifogats mäklare Xs yttrande visar att han på uppdrag av köparen och säljaren har upprättat ett skriftligt depositionsavtal avseende 30 000 kr för radonsanering och att han, när parterna kommit överens om fördelningen av denna summa, verkat för att upprätta ett avtal om detta och utbetalat de deponerade pengarna. Ärendet ska därför avskrivas även i denna del.

2012-09-26:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om visning, hantering av bud, s.k. lockpris samt identitetskontroll enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden, som sedan den 1 augusti 2012 heter Fastighetsmäklarinspektionen, har en köpare tillika säljare av en bostadsrätt riktat kritik mot mäklare X. Anmälan gäller bland annat att mäklare X innan uppdragsavtalet dem emellan skrevs, bedömt anmälarens bostadsrätt till ett värde som inte visade sig vara riktigt och som fått honom att lägga ett bud på en annan bostadsrätt som han annars inte hade lagt.

I ärendet har mäklare X bland annat förelagts att yttra sig över hur han i den aktuella förmedlingen uppnått kundkännedom i enlighet med lagen (2009:62) om penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen), samt inkomma med de handlingar och noteringar han har gjort om detta.

Anmälan
Anmälaren har uppgivit bland annat följande.

Han stötte ihop med mäklare X den 14 mars 2011 och berättade då att han sökte en mindre lägenhet i samma område som han bodde. Mäklare X berättade att han hade kontakt med en person i området som ville sälja sin mindre lägenhet, varefter de gick till anmälarens lägenhet så att mäklare X skulle kunna titta på den. Vid detta tillfälle värderade mäklare X anmälarens lägenhet till minst 2 200 000 – 2 300 000 kr.

Den 12 april visades den mindre lägenheten för anmälaren, men vid visningstillfället var ägaren kvar i lägenheten vilket medförde att han inte kunde se den ordentligt. Mäklare X meddelade att det redan fanns ett bud på bostadsrätten och uppmanade honom att bjuda över det med 50 000 kr, vilket han gjorde i tron att hans egen bostad var värd cirka 2 300 000 kr. Därefter gick de hem till honom för att skriva under ett uppdragsavtal. Utgångspriset på hans bostadsrätt sattes till 1 995 000 kr.

Skicket på den bostadsrätt som han köpt visade sig vara sämre än han kunnat uppfatta vid visningstillfället, och trots flera visningar var ingen spekulant villig att ge den värderade summan för hans egen bostadsrätt. Han sade därför upp uppdragsavtalet.

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig och bland annat uppgett följande.

Visning
Han frågade anmälaren om denne gick med på att ägaren av bostadsrätten var kvar i lägenheten under visningen, vilket anmälaren sade gick bra. Han uppfattade inte att ägaren störde visningen.

Bud
Budgivning är inte reglerad i lag. Huvudregeln är att säljaren beslutar suveränt om budgivningen och det åligger dessutom mäklaren att se till att uppdragsgivaren får högsta möjliga pris för fastigheten. Detta innebär ett undantag från huvudprincipen om mäklarens opartiskhet. Han hade tidigare under dagen fått in ett bud avseende bostadsrätten, vilket han vidarebefordrade till anmälaren. Anmälaren bjöd sedan ytterligare 50 000 kr för bostadsrätten.

Utgångspris i relation till bedömt marknadsvärde
Det är riktigt att han den 12 april 2011 bedömde marknadsvärdet på anmälarens bostadsrätt till mellan 2 200 000 och 2 300 000. I efterhand är det lättare att se att marknaden började sjunka under maj och juni samma år. Han grundade emellertid sin bedömning på tidigare förmedlingar av liknande bostadsrätter i samma förening.

Anledningen till att de satte ett lägre utropspris var att det under den tid som förflutit sedan han hade gjort sin värdering skrivits allt mer i media om en nedåtgående trend på bostadsmarknaden. Utgångspriset om 1 995 000 kr bestämdes av honom och anmälaren gemensamt, och det är sedan upp till säljaren att acceptera eller avvisa bud.

Kundkännedom
Han har känt anmälaren alltsedan denne år 2005 köpte sin tidigare lägenhet genom hans förmedling. Han kontrollerade också anmälarens id-handling 2005, och de har sedan dess mötts många gånger på gatan där anmälaren bor och han har sitt kontor. Vid dessa tillfällen har de alltid känt igen och hälsat på varandra. När han värderade bostadsrätten den 12 april 2011, bad han att få se anmälarens legitimation. Hela situationen var lite genant då de kände varandra så väl. Han gjorde sedan en minnesanteckning om att han kontrollerat legitimationen.

Handlingar
I uppdragsavtalet som mäklare X inkommit med, står följande under avsnittet *Köpeskilling*.

> Överenskommet utgångspris är 1 995 000 kr eller det högre pris som uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren senare kommer överens om. Köpeskillingen för ovanstående bostadsrättslägenhet skall uppgå till minst 2 300 000 kr.

Uppdragsavtalet ingicks den12 april 2011, och det har med penna antecknats att det upphörde att gälla den 7 juni 2011.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen, ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid tillvarata både köparens och säljarens intresse.

Visning
Det har i utredningen inte visats att mäklare X åsidosatt sin omsorgsplikt i samband med visningen.

Bud
Budgivningen är inte reglerad i lag. Däremot anges i 12 § fastighetsmäklarlagen att fastighetsmäklaren ska ta till vara både köparens och säljarens intressen. I ett resonemang i förarbetena (prop. 1994/95:14, sid. 42) kring vad detta innebär, anges följande.

Båda parterna ska kunna lita på att mäklaren lämnar dem fullständiga och korrekta upplysningar och bistår dem båda med åtgärder i den utsträckning som god mäklarsed kräver. Det ligger dock ingen motsättning till detta i att mäklaren i fråga om rent affärsmässiga överväganden stöder sin uppdragsgivare snarare än motparten. Denne förväntar sig i allmänhet inte heller att mäklaren skall iaktta strikt neutralitet när det gäller t.ex. priset på det förmedlade objektet. I fråga om sådana rent affärsmässiga överväganden står mäklaren närmast sin uppdragsgivare och mellanmansrollen kan inte anses hindra att mäklaren i dessa avseenden ger uppdragsgivaren råd om hur denne bör handla.

I enlighet med god fastighetsmäklarsed åligger det mäklaren att till uppdragsgivaren redovisa samtliga spekulanter och samtliga bud som kommit in på det aktuella objektet. Det är säljaren som bestämmer till vem och till vilket pris objektet ska säljas. En mäklare kan därför inte lova en spekulant att denne ska få köpa och inte heller till vilket pris. Ett bud är inte heller bindande.

I utredningen har inte visats att mäklare X gjort annat än att vidarebefordra ett bud från anmälaren till säljaren. Det är därför inte visat att han agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed i samband med budgivningen heller.

Utgångspris i relation till bedömt marknadsvärde
Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) ska marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. I god marknadsföringssed ligger bland annat ett krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115, sid. 144).

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt är fastighetsmäklaren skyldig att ange korrekta uppgifter om objekten. Om en fastighetsmäklare i marknadsföringen av ett objekt anger ett pris som avviker från det av mäklaren bedömda marknadsvärdet, är detta vilseledande. En sådan prissättning i marknadsföringen är inte förenlig med god fastighetsmäklarsed och strider dessutom mot mäklarens omsorgsplikt.

I aktuellt ärende har mäklare X uppgett att han den 12 april 2011 bedömde marknadsvärdet på anmälarens bostadsrätt till mellan 2 200 000 och 2 300 000 kr. Denna bedömning gjordes mot bakgrund av bland annat flera tidigare förmedlingar i samma förening. Mäklare X har vidare uppgett att han efter detta uppmärksammat flera artiklar i pressen om den vikande bostadsmarknaden, varför han och anmälaren enades om ett utgångspris på 1 995 000 kr.

Mäklare X har emellertid inkommit med det uppdragsavtal han den 12 april 2011 tecknat med uppdragsgivaren. I detta uppdragsavtal har parterna fäst på pränt att bostadsrätten inte skulle

säljas för mindre än 2 300 000 kr och att utgångspriset för densamma skulle vara 1 995 000 kr.

Visserligen har mäklare X genom uppdragsavtalet bundit sig att marknadsföra bostadsrätten till ett pris som inte bara understeg det av honom bedömda marknadsvärdet med 305 000 kr, utan också det pris han visste att säljaren som minimum kunde acceptera. Genom detta skulle det kunna anföras att han civilrättsligt bundits att inte utföra marknadsföringen och förmedlingsuppdraget på annat sätt. Det fråntar emellertid inte mäklare X skyldigheten att iaktta god fastighetsmäklarsed såväl som god marknadsföringssed – vid tecknandet av uppdragsavtalet såväl som vid marknadsföringen. Detta har mäklare X inte gjort och för detta ska han varnas.

Kundkännedom
Enligt 2 kap. 2 § penningtvättslagen ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer.

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet samt inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av uppdragsgivaren ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras.

Enligt 2 kap. 13 § penningtvättslagen, ska en verksamhetsutövare i minst fem år bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom.

Av 4 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättföreskrifterna) följer bland annat att en identitetskontroll av en fysisk person ska utföras genom kontroll av en giltig identitetshandling och att fastighetsmäklaren alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen. Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (FMN 2010:1) *Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism* anger att om fastighetsmäklaren inte har möjlighet att ta en kopia av identitetshandlingen vid kontrolltillfället, kan mäklaren i efterhand ta en kopia av identitetshandlingen och foga till akten.

Mäklare X har i sitt yttrande noga redogjort för hur han känt anmälaren samt vilken information han haft om affärsförbindelsernas syfte och art. Han har den 13 april 2011 gjort en notering om att han hade kontrollerat anmälarens identitetshandling den 12 april 2011. Någon kopia av identitetshandlingen har dock inte tagits. Det har ålegat mäklare X att göra detta innan han bekräftade uppsägningen. Underlåtenheten att kopiera och bevara dokumentationen av identitetshandlingen strider mot uttryckliga bestämmelser i Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter och penningtvättslagen. Förfarandet renderar en varning.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder inte någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-09-26:10

Påföljd
Fastighetsmäklaren X ska varnas för att han marknadsfört en bostad till ett pris som understeg det av honom bedömda marknadsvärdet och att han i strid mot lag och föreskrifter underlåtit att kopiera uppdragsgivarens identitetshandling och bevara dokumentationen i akten.

2012-09-26:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklares skyldighet att lämna upplysningar

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en köpare av en bostadsrätt riktat kritik mot mäklare X. Anmälaren gör bland annat gällande att hon vid visningen fick objektsbeskrivningen och årsredovisningen men att hon först efter köpet fick ta del av stadgarna. Dessa kunde ge anmälaren problem att bli medlem i föreningen eftersom parterna i affären hade avtalat en för hög köpeskilling.

Mäklaren
Den 27 juni 2011 erhöll han förmedlingsuppdraget. Föreningens stadgar och årsredovisningen fanns tillgängliga som pdf-fil på föreningens hemsida. Dessa handlingar fanns även att tillgå på visningarna och alla som var på visningarna fick stadgarna och årsredovisningen. Efter en tid blev han uppringd av föreningens vice ordförande. Genom samtalet blev han informerad om att ledamöter i styrelsen hade funderingar kring frågan om att köpeskillingen inte fick överstiga ett visst pris. Han kände till stadgarna och hade kontaktat föreningens ordförande innan förmedlingsarbetet påbörjades och fick beskedet att det saknade betydelse vilket pris man gick ut med för bostadsrätten. Han bedömde att köparen skulle bli godkänd av föreningen även om köpeskillingens storlek stred mot föreningens stadgar. Han fann därför inte skäl att ta upp medlemsfrågan med parterna. Efter kontraktskrivningen ville föreningen att köparen skulle bekräfta att denne inte skulle åberopa bestämmelsen i stadgarna som reglerade nivån på köpeskillingen. Han skickade stadgarna och ett tilläggsavtal till köparen. Denne ville inte underteckna avtalet. Köparen blev medlem i föreningen.

Mäklare X har tillagt följande. Föreningens stadgar och årsredovisningen fanns tillgängliga som pdf-fil på föreningens hemsida. Han hade under visningarna stadgarna, årsredovisningen, objektsbeskrivningen och intresseanmälningar tillängliga. Handlingarna överlämnades inte av honom till spekulanterna utan låg på ett bord där spekulanterna kunde ta ett exemplar.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska 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.

Enligt 6 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614) är en överlåtelse ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ärendet är utrett att

mäklare X underlåtit att meddela parterna att överlåtelseavtalet stod i strid med lydelsen i stadgarna. Det förelåg därför en risk att anmälaren inte skulle erhålla medlemskap, vilket skulle vara till förfång inte bara för anmälaren utan även för säljaren av bostadsrätten. Mäklare Xs underlåtelse om att inte ta upp frågan om att köpeskillingen stod i strid med stadgarnas bestämmelser om medlemskap innebär att mäklare X har agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Det förhållandet att mäklare X kontaktat föreningens ordförande och haft stadgarna tillgängliga vid visningar medför ingen annan bedömning. Mäklare X ska meddelas varning.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att en fastighetsmäklare vid förmedling av en bostadsrätt ska överlämna ett exemplar av föreningens stadgar till köparen. Inspektionen konstaterar att mäklare X inte uppfyllt detta krav. Det kan dock konstateras att anmälaren fått andra handlingar som tillsammans med stadgarna varit tillgängliga vid visningen. Mot denna bakgrund finner inspektionen att det saknas anledning att i denna del vidta någon åtgärd mot mäklare X.

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd.

2012-09-26:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgifter i en objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen har beslutat att inleda ett tillsynsärende mot mäklare X med anledning av ett beslut från Allmänna reklamationsnämnden den 3 februari 2012. I ärendet hos Allmänna reklamationsnämnden hade köparen av en bostadsrätt kritiserat mäklare X dels för att det i objektsbeskrivningen felaktigt angivits att bredband med hastigheten 100 Mbit/s ingick i månadsavgiften, dels för att månadsavgiften höjdes den 1 januari 2012 trots att det i objektsbeskrivningen angivits att inga förestående höjningar aviserats. Allmänna reklamationsnämnden rekommenderade mäklare X att betala 14 460 kr till anmälaren men avslog dennes yrkande i övrigt.

Mäklaren
Mäklare X har i ett yttrande till Fastighetsmäklarinspektionen uppgivit i huvudsak följande.

Han fick information om bredbandets kapacitet av säljaren i samband med intaget. Bredbandets kapacitet var 100 Mbit/s. Den hastighet som ingick i månadsavgiften var emellertid endast 10 Mbit/s. På grund av en ren felskrivning angavs att 100 Mbit/s ingick i månadsavgiften. Han fick kännedom om felet efter tillträdet.

Det fanns inga beslutade höjningar av månadsavgiften i samband med försäljningen. Bostadsrättsföreningen hade vid den tidpunkten bestämt att inte höja avgiften under 2011. I december 2011 beslutades att avgiften skulle höjas. Han kontrollerade avgiften genom en så kallad mäklarbild från bostadsorganisationen A.

Han har inte lämnat några andra upplysningar till köparen än visningsmaterialet och objektsbeskrivningen om bredbandets kapacitet och månadsavgiften.

Övriga handlingar
Mäklare X har till sitt yttrande fogat bland annat objektsbeskrivningen och överlåtelseavtalet.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) ska fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk. Det följer av god fastighetsmäklarsed att uppgifter som

inte är obligatoriska i objektsbeskrivningen, men som ändå förts in, ska stämma överens med vad mäklaren har fått veta om objektet.

Mäklare X har angivit i objektsbeskrivningen att bland annat ett bredbandabonnemang med hastigheten 100 Mbit/s ingick i årsavgiften. Det är utrett att abonnemanget som ingick i själva verket haft hastigheten 10 Mbit/s. Det är också utrett att mäklare X känt till detta när han upprättade objektsbeskrivningen. Han har uppgivit att det rört sig om en felskrivning. Fastighetsmäklarinspektionen ifrågasätter inte att det rört sig om en felskrivning och anser inte att felet varit av så allvarligt slag att varning ska meddelas.

Något annat har inte framkommit som föranleder åtgärder från Fastighetsmäklarinspektionens sida. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-09-26:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anbudsförteckning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

En spekulant har i en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen riktat kritik mot mäklare X. Han har uppgivit i huvudsak att mäklaren inte beaktat hans bud om 400 000 kr på en fastighet och inte givit honom möjlighet att få delta i budgivningen.

Mäklare X har givit in bland annat uppdragsavtalet och en anbudsförteckning avseende fastigheten. Enligt uppdragsavtalet är utgångspriset för fastigheten 785 000 kr. Anbudsförteckningen innehåller ingen uppgift om anmälarens anbud.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att yttra sig över anmälarens klagomål och redogöra särskilt för skälen till att anmälarens anbud inte har angivits i anbudsförteckningen. Han har uppgivit i huvudsak följande.

Anmälaren lämnade samma bud till säljarna året innan och säljarna avböjde budet redan då. När han fick uppdraget och när till salu-skylten kommit upp ringde anmälaren till honom och framförde budet igen. Han informerade anmälaren om att säljarna kunde uppfatta budet som ett skambud och att prisnivån i området låg betydligt högre. Han framförde emellertid budet till säljarna, som svarade att de inte ville sälja till anmälaren.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Anbudsförteckningen
Av 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) framgår att fastighetsmäklaren ska upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. Förteckningen ska göra det möjligt att i efterhand kontrollera att de anbud som mäklaren framfört motsvaras av riktiga anbud och att samtliga bud som framförts till mäklaren också förts vidare till säljaren (prop. 2010/11:15 s. 36).

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att det rör sig om ett riktigt anbud på fastigheten om 400 000 kr som anmälaren har lämnat till mäklare X. Den anbudsförteckning som mäklare X har upprättat innehåller ingen uppgift om det anbudet. Mäklare X har således inte upprättat en fullständig anbudsförteckning. För detta ska han varnas. Förhållandet att han bedömde att anmälarens anbud kunde uppfattas som ett skambud förändrar inte bedömningen.

Övrigt
Vad som framkommit i övrigt i ärendet föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-09-26:14

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om hanteringen av bud

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

En spekulant på en fastighet har i en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen riktat kritik mot mäklare X rörande mäklarens hantering av bud på internet.

Anmälan
Anmälaren har uppgivit i huvudsak följande.

Utgångspriset för fastigheten var 4 850 000 kr. Han gick den 11 juli 2012 in med ett bud på 4 000 000 kr. Budet godtogs inte men lades upp på mäklarens webbsida. Den 24 juli höjde han budet till 4 100 000 kr vilket inte heller godtogs. Den 25 juli höjde han budet till 4 250 000 kr. Mäklare X sa att budet var för lågt, varpå han meddelade mäklaren att han ville dra tillbaka buden. Mäklare X tog emellertid inte bort det första budet från webbsidan. När han bad henne ta bort budet lade hon även upp de två andra buden. Det är vilseledande för andra spekulanter att kvarhålla bud på webbsidan då det ger sken av att en budgivning pågår och att det finns ett högsta bud.

Mäklaren
Mäklare X har uppgivit i huvudsak följande.

Anmälaren har lagt bud som säljaren inte kunnat acceptera. När säljaren inte accepterade buden återkallade anmälaren dem. Det som visas på webbsidan är de bud som är lagda, återkallade eller inte. Hon noterade i en logg att buden var återkallade. Hon informerade också samtliga spekulanter som varit på visningen efter denna händelse om att buden var återkallade. Intresset av att låta buden ligga kvar på webbsidan är att visa andra spekulanter att det finns andra som har visat intresse, men att dessa lämnat bud som ligger betydligt lägre än utgångspriset och säljarens accepterade nivå. Det rör sig inte om att få igång en skenbudgivning. Huset är nu sålt. Köparna har bekräftat att de fått information om att anmälarens bud varit återtagna.

Övriga handlingar
Mäklare X har givit in bland annat kopior av en logg med noteringar om buden och en skärmdump med redovisningen av bud på webbsidan. Av loggen framgår vilka bud som har återkallats. På webbsidan, under rubriken ”Visa budhistorik”, har angivits initialer för anbudsgivaren, det belopp som bjudits och tidpunkten för när anbudet lämnades.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Det är utrett att anmälaren först har lämnat och sedan dragit tillbaka tre anbud och att mäklare X publicerat dessa på webbsidan. Mäklare X har uppgivit att hon har upplyst köparen och

andra tilltänkta köpare om att anbuden hade dragits tillbaka. Inget annat har framkommit än att mäklare X har agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed i samband med hanteringen av bud.

Något annat har inte heller framkommit som föranleder åtgärder från Fastighetsmäklar-inspektionens sida. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-09-26:15

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om journalföring

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 27 februari 2012 att inleda ett tillsynsärende mot mäklare X. Med anledning av detta har inspektionen granskat fem förmedlingsuppdrag som han har ingått och avslutat under perioden den 1 februari 2011–den 31 januari 2012. Inspektionen har sedan förelagt mäklare X att ge in bland annat kopior av de anteckningar som han fört över de fem förmedlingsuppdragen.

Mäklare X har i anledning av föreläggandet gett in bland annat kopior av utskrifter med tabeller avseende varje förmedlingsuppdrag. Tabellerna har tre kolumner med rubrikerna ”Typ”, ”Journaldatum” och ”Namn”. I kolumnen ”Namn” har ett antal händelser under uppdraget antecknats. Händelserna har daterats i kolumnen ”Journaldatum”. Fastighetsmäklarinspektionen har noterat att tabellerna saknar anteckningar om bland annat när och på vilket sätt mäklare X har

1. uppnått kundkännedom avseende parterna,
2. ingått ett depositionsavtal med parterna,
3. utfört sin rådgivnings- och upplysningsskyldighet,
4. kontrollerat förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden samt eventuell pantsättning,
5. tillhandahållit tilltänkta köpare en objektsbeskrivning,
6. erbjudit en skriftlig beräkning av boendekostnaderna,
7. framfört de lämnade anbuden till säljaren,
8. upplyst köparen om vem som haft rätt att förfoga över förmedlingsobjektet,
9. verkat för att parterna träffar överenskommelser i de frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen och hjälpt dem att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen,
10. mottagit handpenningarna och överlämnat handpenningarna och
11. överlämnat journalen och budgivningslistan till parterna.

De tabeller som avser förmedlingsuppdrag om bostadsrätter saknar också anteckningar om när och på vilket sätt mäklare X har

12. tillhandahållit den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar och
13. kontrollerat gällande årsavgift och om det har beslutats om någon ändring.

Fastighetsmäklarinspektionen har vidare noterat att ”överlåtelseavtal” alternativt ”köpekontrakt” antecknats i kolumnen ”Namn” i tabellerna, som en åtgärd i varje förmedlingsuppdrag. Det datum som angivits bredvid åtgärden stämmer emellertid inte i någon av tabellerna överens med datumet i det ingivna avtalet. Slutligen har inspektionen noterat att det saknas en anteckning i varje tabell om när uppdraget har slutförts.

Mäklare X har förelagts att yttra sig över Fastighetsmäklarinspektionens noteringar. Han har med anledning av föreläggandet gett in en skrivelse för varje förmedlingsuppdrag med rubriken ”Journal […]”. Skrivelserna innehåller datumen för bland annat åtgärderna 1–11 ovan. Däremot finns inga uppgifter om åtgärderna i sig i skrivelserna, utan i stället hänvisas det genom siffror till Fastighetsmäklarinspektionens föreläggande.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklaren ska enligt 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges att de som har ett intresse av att veta vilka åtgärder mäklaren vidtagit ska kunna få dokumentation över uppdraget. Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, till exempel utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (18 §) (prop. 2010/11:15 s. 60f). Skälen till att mäklaren ska föra journal är enligt förarbetena att journalen kan ge vägledning i efterföljande tillsynsärenden och tvister om vad som förekommit vid förmedlingen. Parterna ska också ges möjlighet att kontrollera att uppgifterna i journalen är korrekta (samma prop. s. 35).

De tabeller som mäklare X gett in ger endast knapphändig information om ett fåtal åtgärder, varav vissa dessutom är feldaterade. Tabellerna kan inte sägas ge någon tydlig bild över de olika förmedlingsuppdragen eller vilka åtgärder mäklare X har vidtagit. Inte heller kan de anses ge någon vägledning i tillsynsärenden eller tvister om vad som förekommit vid förmedlingen. De skrivelser som mäklare X gett in med anledning av Fastighetsmäklarinspektionens noteringar från tabellerna har visserligen ordet journal i rubriken, men innehåller inga anteckningar om vilka åtgärder som vidtagits. Mot bakgrund av vad som anges i förarbetena kan varken tabellerna eller skrivelserna betraktas som journaler. Några andra handlingar som skulle kunna betraktas som journaler har inte inkommit. Eftersom mäklare X har åsidosatt sin skyldighet att föra anteckningar över förmedlingsuppdragen kan han inte undgå varning.

Något annat har inte kommit fram i ärendet som föranleder åtgärder från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-09-26:16

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om mäklarens upplysningsplikt och om journalföring.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Köparna av en tomträtt har i en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen riktat kritik mot mäklare X.

Anmälan
Anmälarna har uppgivit i huvudsak följande.

När de hade fått tillträde till tomträtten, men innan de hunnit flytta in, började det byggas en förskola bredvid fastigheten. De hade inte fått någon information om att detta skulle ske från mäklaren eller säljaren. Mäklaren har sagt att det vid visningen låg framme dokument med information och ritningar. De såg dock aldrig de dokumenten. Mäklaren frågade inte heller vid senare tillfällen om de kände till planerna på en förskola. Vid kontakt med Stadsbyggnadskontoret blev de felaktigt informerade om att det inte fanns några byggplaner bredvid fastigheten.

Mäklaren
Mäklaren har uppgivit i huvudsak följande.

Vid det första mötet med säljaren fick han se handlingar om att kommunen planerade att bygga tillfälliga förskolepaviljonger bredvid fastigheten. Han berättade för anmälarna vid en av visningarna att det låg viktig information om objektet på köksbänken. Anmälarna tog ett exemplar av den informationen, som bland annat innehöll kommunens bygglovsansökan, tomtkarta och planritningar för paviljongerna. Han sa också att kommunens ansökan var överklagad och att kommunen ville börja bygga så fort som möjligt, men inte hade kunnat ge honom något besked om när ärendet skulle upp i byggnadsnämnden. När budgivningen avslutades frågande han anmälarna om de hade läst och förstått informationen som de hade tagit med sig från visningen.

Fastighetsmäklarinspektionen noterar från journalen som mäklare X har givit in att det inte framgår när och på vilket sätt han har lämnat information till de tilltänka köparna om kommunens planer på att bygga en förskola.

Mäklare X har i anledning av detta uppgivit att han antecknat ”visning” i journalen och att det begreppet omfattar åtgärden att upplysa om ytterligare tillgänglig information, i detta fall förskolepaviljongerna. Han har också givit in en kopia av de handlingar angående förskolepaviljongerna som legat framme vid visningarna.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. Skyldigheten omfattar enligt förarbetena till lagen bland annat uppgifter om när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, till exempel utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (prop. 2010/11:15 s. 61).

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar inledningsvis att uppgiften om kommunens planer att bygga en förskola bredvid fastigheten har varit av sådan betydelse att den omfattats av mäklare Xs upplysningsskyldighet.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar också att det inte framgår av journalen att mäklare X har vidtagit några åtgärder för att upplysa anmälarna om kommunens planer att bygga en förskola bredvid fastigheten. Detta förhållande är mot bakgrund av anmälarnas kritik besvärande för honom. Trots det kan det emellertid inte anses otvetydigt fastslaget att han inte vidtagit åtgärder på det sätt som han uppgivit. Sådana åtgärder utgör i sig tillräckliga upplysningar om kommunens planer. Någon grund för påföljd finns därför inte i denna del.

Fastighetsmäklarinspektionen anser emellertid att mäklare X borde ha antecknat i journalen när och på vilket sätt han vidtagit de nämnda åtgärderna. Genom att inte göra detta har han brustit i sin skyldighet att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget. Förseelsen är inte av så allvarligt slag att varning bör komma i fråga. Mäklare X ska därför meddelas erinran.

2012-09-26:17

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666 respektive 1995:400); fråga om redbarhet och lämplighet, även fråga om granskningsskyldighet enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt ifrågasatt handel med fastigheter

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning i ärende nr 1.

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärende nr 2 från vidare handläggning.

Bakgrund

Initiativärende nr 1
Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) har uppmärksammat att mäklare X dömts för grovt bedrägeri till villkorlig dom och 140 dagsböter av H:s tingsrätt den 14 december 2010. Domen har vunnit laga kraft. Av domskälen framgår att mäklare X i samband med sin jordbruksverksamhet i januari 2009 lämnat felaktiga uppgifter till företrädare för ett försäkringsbolag i samband med en skada på en s.k. skogsmaskin vilket lett till att han erhållit ersättning från en fordonsförsäkring. I samband med rapportering av en annan skada på fordonet uppmärksammades att den första skadan inte varit ersättningsgill. Han har återbetalat hela summan.

Fastighetsmäklarinspektionen har med anledning av domen beslutat om utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Han har på begäran inkommit med förteckning över förmedlingsuppdrag som ingåtts under tiden den 1 mars 2010 till 28 februari 2011. Från denna förteckning har fem förmedlingsuppdrag valts ut för granskning.

Under handläggningen av tillsynsärendet har Fastighetsmäklarinspektionen uppmärksammats på att det byggföretag där mäklare X bedrivit viss verksamhet på olika sätt varit föremål för utredning avseende misstänkta miljöbrott. Dom har meddelats av H:s tingsrätt den 3 november 2010 där företaget A ålades att betala företagsbot med 80 000 kr.

Handlingar
Vid granskningen av inskickade handlingar från utförda förmedlingsuppdrag har konstaterats att dokumentation om utförd identitetskontroll saknas för sju av åtta delägare som varit distanskunder i en förmedling. Fullmakter finns för den som undertecknat uppdragsavtal och köpehandling.

Mäklaren
Mäklare X har inkommit med yttranden i ärendet och sammanfattningsvis anfört följande.

Efter samtal med åklagaren och advokaten har han förstått att hans dom är den absolut lägsta man kan få för det brott han erkänt. Eftersom det inte har med hans arbete som fastighetsmäklare att göra så hoppas han att det inte ska påverka hans fortsatta yrkesutövning. Han var varit

egen företagare i mer än fyrtio år och har inga betalningsanmärkningar eller tvister med Skattverket eller andra.

Under 2007 till 2008 lagrades material på en fastighet för att köras till kommunens deponi. På grund av stora snömängder kom en del av detta material att bli kvar en tid. Av misstag eldades materialet upp av personal som var anställd på byggföretaget. Han var själv verksam på annan plats vid denna tidpunkt. Ett bötesbelopp har erlagts genom företaget för denna förseelse. En hyresgäst i en fastighet som ägdes av ett annat företag orsakade ett oljeutsläpp från sin verksamhet. Denna händelse har inte lett till åtal eller dom.

Företaget A ägs av företaget B vilket ägs av honom. Genom företagen bedrivs viss byggverksamhet och fastighetsförvaltning. Företaget A utför inte och har inte utfört tjänster för uppdragsgivare i mäklarverksamheten annat än i något enstaka akut läge i samband med en översvämningsskada.

Beträffande identitetskontroll har formulär med uppgifter som ska fyllas i av uppdragsgivaren utsänts till samtliga åtta delägare och har så vitt nu kan utredas återsänts endast av den som hade fullmakt att företräda övriga delägare. Samtliga namnteckningar på fullmakten har kontrollerats och igenkänts av honom själv och den delägare som är anställd på mäklarföretaget.

Anmälningsärende nr 2
Fastighetsmäklarinspektionen har den 21 december 2011 mottagit en anmälan avseende mäklare X. Anmälaren som är köpare av en fastighet företräder även ägarna till ytterligare två fastigheter. Anmälaren har bland annat inkommit med två köpekontrakt som undertecknats av köparna den 25 september 2005 respektive den 7 augusti 2007. Mäklare X har undertecknat båda kontrakten; det första som privatperson och det andra som företrädare för företaget B. Anmälaren har gjort gällande att tomter har sålts genom mäklare Xs mäklarverksamhet och att mäklaren inte agerat opartiskt i samband med överlåtelserna. Mäklare X ska också genom sina företag ha utfört vissa arbeten på fastigheterna. Fyra fakturor daterade från 2008 till 2011 har fogats till anmälan.

Uppgifter från Fastighetsmäklarinspektionens register
Mäklare X registrerades som fastighetsmäklare den 19 april 1996. Han har enligt Fastighetsmäklarinspektionens register tidigare varit föremål för granskning vid ett tillfälle. Ärendet avskrevs den 28 april 2010 (dnr ---).

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Redbarhet och lämplighet
Enligt 29 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte uppfyller kravet på redbarhet som uppställs i 6 § p 5 eller som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. Om det kan anses tillräckligt får inspektionen istället meddela varning eller erinran. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas.

Bestämmelsen har i huvudsak överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna lag anfördes bland annat följande (se prop. 1983/84:16 s. 33).

Om mäklaren 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.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (1995:400) anförs följande (se prop. 1994/95:14 s. 69).

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.

Mäklare X har blivit dömd för grovt bedrägeri vilket medför att hans lämplighet som fastighetsmäklare allvarligt kan ifrågasättas. Brottsligheten är emellertid inte hänförlig till hans verksamhet som fastighetsmäklare. Han har varit registrerad som fastighetsmäklare sedan april 1996 och har inte tidigare meddelats någon påföljd av Fastighetsmäklarinspektionen.

Kundkännedom enligt penningtvättslagen
Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 2 kap. 2, 3, 6, 9 och 11 §§ lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt. Kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras. För s.k. distanskunder gäller krav på skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom.

Det är utrett att mäklare X underlåtit att uppnå kundkännedom avseende sju uppdragsgivare innan han ingick ett förmedlingsuppdrag. Han har därigenom agerat i strid med penningtvättslagen. Att inte följa annan lagstiftning strider normalt mot god fastighetsmäklarsed. Mäklare X ska därför meddelas varning.

Handel med fastigheter
En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter eller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare (13 och 14 §§ fastighetsmäklarlagen som i huvudsak överensstämmer med 14 § i 1995 års lag, prop. 2010/11:15 s. 52 f.). Det innebär bland annat att mäklaren inte får förena förmedlingsverksamheten med handel med egna fastigheter. Med hänsyn till att kritiken avser överlåtelser som mäklare X ska ha medverkat till under år 2005 och 2007 föranleder uppgifterna i anmälan inte någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida i det aktuella ärendet (dnr 4-2575-11).

Påföljd
Den brottslighet som mäklare X blivit dömd för har medfört att hans lämplighet som fastighetsmäklare allvarligt kan ifrågasättas. Vid granskningen av förmedlingsuppdrag som han utfört har konstaterats att han agerat i strid med penningtvättslagen i samband med ett

förmedlingsuppdrag. Fastighetsmäklarinspektionen låter med viss tvekan påföljden för mäklare X stanna vid varning i initiativärendet (ärende nr 1).

Anmälningsärendet ska avskrivas (ärende nr 2). Uppgifterna ger emellertid Fastighetsmäklarinspektionen anledning att göra förnyad kontroll av mäklare Xs förmedlingsverksamhet.

2012-09-26:18

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares informationsskyldighet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) har mottagit en anmälan från köparna av en fastighet. Anmälarna har kritiserat mäklare X för dennes medverkan i samband med ett förmedlingsuppdrag och gjort gällande att mäklaren undanhållit viktig information om husets skick.

Anmälarna
Anmälarna har sammanfattningsvis anfört följande.

När de var på visningen fick de se ett besiktningsprotokoll som upprättats på uppdrag av säljaren. Protokollet var inte komplett. Husets och garagets tak inte var besiktningsbara på grund av snö. Mäklare X berättade att hustaket var gammalt men i bra skick och att det därmed borde hålla något år till. Garagetaket var relativt nyrenoverat (6 – 7 år) eftersom säljarna haft problem med läckage. De önskade avvakta takbesiktningen som måste vara utan anmärkning för att de skulle vara intresserade. Mäklaren förklarade att besiktningen var utförd och att den inte visade på något mer än att hustaket var rätt gammat och därför borde bytas. Det visste de redan. Garagetaket skulle enligt mäklaren vara helt okej. Vid kontraktskrivningen frågade de efter protokollet. Mäklaren uppgav då att han inte fått något papper men att han fått det bekräftat av besiktningsmannen att taken var okej.

I oktober 2011 uppmärksammade köparna att det droppade in vatten från taket i garaget. Vid närmare undersökning upptäckte de att isoleringen var dyngsur och ett omfattande mögelan. De kontaktade mäklare X vid ett flertal tillfällen. I samband med ett besök på mäklarens kontor i december 2011 fick de ett besiktningsprotokoll där det tydligt stod om garagetakets brister. Dessutom fick de en handling som visade att taket var 21 år. De har inte fått ta del av dessa dokument tidigare och misstänker att mäklaren avsiktligt undanhållit informationen för dem.

Mäklaren
Mäklare X har inkommit med yttranden i ärendet och tillbakavisat kritiken. Han har sammanfattningsvis anfört följande.

Köparna fick del av besiktningsprotokollet vid visningstillfället. Han påtalade att det fanns tydliga påpekanden i besiktningsprotokollet om synliga fuktfläckar och uppmanade köparna att prata med besiktningsmannen. Han framförde också att en ny besiktning skulle göras då taket var fritt från snö. Köparna hade inte något intresse av att ha ett förbehåll för att låta utföra ytterligare besiktningar. Han upplyste om möjligheten att tala med besiktningsmannen. Även säljarna framhöll vissa fuktfläckar. Säljarna uppgav att det inte framkommit några ytterligare fel vid besiktningen den 12 april 2011. Inför kontraktskrivningen den 18 april 2011

informerade han om den andra besiktningen och uppmanade köparna att själva tala med besiktningsmannen. De valde dock att avstå från detta. I december 2011 fick han del av kvittot avseende byggvaror från omläggningen av garagetaket som genomfördes 1991.

Den kompletterande besiktningen, som beställdes av mäklarföretaget, har betalats av säljaren. Säljaren fick protokollet med post från besiktningsmannen i maj 2011. Köparna fick del av protokollet i december 2011 men hade vid besiktningstillfället i april 2011 fått en muntlig redogörelse och nöjde sig då med detta.

Handlingar
Anmälarna har inkommit med bland annat kopia av ett besiktningsprotokoll daterat den 12 april 2011.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarinspektionens begäran inkommit med kopia av vissa handlingar som upprättats i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget. Enligt köpekontraktet var den avtalade tillträdesdagen den 1 juli 2011. På objektsbeskrivningens första sida finns en ruta med texten BESIKTIGAD. Vid rubriken Övrigt redovisas följande.

Besiktigad. Denna fastighet är besiktigad. Besiktningsprotokollet som finns tillgängligt hos mäklaren ger information som är en viktig del i de överväganden en köpare ska göra. Som slutlig köpare har du också möjlighet att få en kostnadsfri genomgång av protokollet på telefon med besiktningsmannen. Denne kan svara på frågor och redogöra för besiktningens alla delar. Vill du har en genomgång på plats i huset så kan du få det mot en mindre kostnad.

I köpekontraktet § 12 anges bland annat att köparen informerats om möjligheten att få ett kundförhållande med besiktningsföretaget. Enligt § 13 har köparen förklarat sig nöjd med den undersökning han gjort av fastigheten före köpet och att denne inte ville ha särskilt villkor om ytterligare besiktning.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Av utredningen i ärendet framgår att information om förutsättningarna för den utförda besiktningen lämnats till spekulanter och köpare i objektsbeskrivningen tillsammans med det första besiktningsprotokollet. Mäklare X har anfört att han före kontraktskrivningen även muntligt uppmanat köparna att ta kontakt med besiktningsmannen. Vid sådana förhållanden kan det inte anses visat att mäklare X brustit i sin informationsskyldighet eller att han på annat sätt agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

2012-09-26:19

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om marknadsföring av köpmäklartjänst

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) har uppmärksammat en annons som var införd i en bostadsbilaga den 21 januari 2012. Under rubriken *Köpmäkleri – hjälpen till ditt nästa drömboende* beskrivs erbjudandet om en mäklartjänst för köpare på följande sätt;
--- Vi bevakar marknaden, annonserar sökuppdraget och går på visningar. Vi har nära kontakt med ansvariga mäklare, undersöker möjliga underhandsförsäljningar samt etablerar kontakt med dom som idag bor i ditt drömhem. Slutligen förhandlar vi med presumtiva säljare, upprättar avtal och samtliga övriga nödvändiga handlingar för affärens genomförande. Allt för att du ska finna ditt drömboende.

I annonsen presenteras mäklare X som mäklarföretagets köpmäklare tillsammans med fem aktuella sökuppdrag.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att inkomma med yttrande i ärendet av vilket skulle framgå bland annat på vilket sätt hon utfört sökuppdrag och vilka moment som ingick i uppdragen. Hon har inkommit med yttrande och i detta avseende anfört följande.

Hon ”förhandlar” med den presumtiva säljaren genom kontakt med ansvarig fastighetsmäklare. Om hennes kund önskar lägga bud finns två alternativ; hennes kund lämnar själv buden eller hon lägger de bud som hennes kund tar beslut om. Hon agerar inte som ombud utan är bara en opartisk mellanman mellan kunden och en ansvarig mäklare.

Handlingar
Till yttrandet har mäklare X fogat vissa handlingar som upprättats i samband med sökuppdrag, bland annat ett anbud och ett undertecknat uppdragsavtal. I den inskickade anbudshandlingen finns följande åtagande. *Ett köpuppdrag genom oss inkluderar samtliga moment, d.v.s. allt från bevakning av marknaden, marknadsföring till privata visningar, nära kontakt med ansvariga mäklare vid möjliga underhandsförsäljningar, förhandlingar med presumtiva säljare, upprättande av avtal och samtliga övriga handlingar för affärens genomförande. ---*

Mäklaren
Mäklare X har anmodats att inkomma med yttrande och ange vilka kontakter som tagits i det aktuella uppdraget samt om – och i så fall på vilket sätt – hon förhandlat för köparens räkning. Hon har sammanfattningsvis anfört följande.

Hon uppfattar erbjudandet i offerten endast som en synonym till ”etablera en kontakt” med en annan part i processen såsom den säljande mäklaren.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska mäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Bestämmelsen är tillämplig även i de fall då uppdragsgivaren är en köpare (prop. 2010/11:15 s. 49).

Enligt 15 § samma lag får en fastighetsmäklare inte som ombud företräda säljare gentemot köpare eller köpare gentemot säljare. Mäklaren får dock åta sig begränsade uppgifter. Sådana uppgifter avser normalt en situation då förhandlingarna mellan parterna har avslutats och parterna har enats om villkoren för en överlåtelse; ett typexempel är tillträdet. Förbudet för mäklaren att företräda någon av parterna som ombud i förhållande till den andra parten motsvarar 15 § i 1995 års lag.

Både den uppmärksammade annonsen och anbudshandlingen innehåller påståenden om att en köparmäklare ”förhandlar” med presumtiva säljare. Enligt Fastighetsmäklarinspektionen skulle ett sådant agerande stå i strid med fastighetsmäklarlagens förbud för mäklare att företräda part som ombud och kravet på god fastighetsmäklarsed. Mäklare X har förklarat att momentet innebär att hon har kontakt med den mäklare som en säljare anlitat.

Den aktuella marknadsföringen får anses ge en missvisande bild av den förmedlingstjänst som mäklare X gör gällande att hon tillhandahåller sina kunder. Med anledning av erbjudandets utformning vill Fastighetsmäklarinspektionen särskilt framhålla vikten av att en fastighetsmäklare är tydlig om de grundläggande förutsättningarna för ett förmedlingsuppdrag i sin marknadsföring och i andra kontakter med köpare och säljare.

Uppgifterna i ärendet ger inte belägg för att mäklare X förhandlat för köparens räkning med presumtiva säljare. Det har inte heller framkommit att hon på annat sätt agerat som ombud i något av de sökuppdrag hon anlitats för eller att hon åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare i andra avseenden än de som nu uppmärksammats. Med hänsyn till omständigheterna kan hennes förseelser anses som ringa. Fastighetsmäklarinspektionen låter det därför stanna vid ovanstående påpekanden.

2012-09-26:20

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares kontrollskyldighet av säljares förfoganderätt

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) har köparna av en fastighet kritiserat mäklare X för att han inte kontrollerat säljarnas civilstånd och inte inhämtat makesamtycke till fastighetsöverlåtelsen. Detta har lett till att anmälarnas lagfart för fastigheten fördröjts.

Mäklaren
Mäklare X har i yttrande anfört i huvudsak följande.

I samband med hans besök hos säljarna den 10 september 2010 i deras gemensamma bostad fick han veta att skälet till den planerade försäljningen var skilsmässa. De gav honom information om att de var ”gifta makar i separation”. Hade han i detta läge fått veta något som väckt hans misstanke om något annat skulle han givetvis ha gjort en noggrannare kontroll. Någon sådan omständighet förelåg inte vid tillfället för förmedlingsuppdraget. Om han hade fått veta att säljarna då hade oavslutade bodelningar bakom sig, skulle han ha bett dem att genomföra sina bodelningar innan han åtog sig uppdraget.

Senare visade det sig att makarna hade skilt sig redan 1998 utan att någon bodelning hade gjorts. Mannen hade därefter haft två äktenskap som avslutats genom skilsmässa utan bodelning. Även kvinnan hade efter separationen 1998 haft ett nytt äktenskap som avslutats med skilsmässa utan bodelning. Trots de nya, och för honom okända förhållandena, hade paret fortsatt att äga fastigheten tillsammans. Denna situation var grunden till att ansökan om lagfart för köparna varit ovanligt besvärlig och långdragen.

Han lade ner mycket tid och energi på att hjälpa säljarna att få fram de handlingar som saknades. Det borde inte vara hans fel som mäklare att säljarna haft tidigare äktenskap som ännu inte hade avslutats med bodelningar, något han inte fick veta. Att lagfartsansökan starkt försenats och komplicerats av de okända omständigheterna på säljarnas sida har han svårt att ta ansvar för. Det åligger säljarna att på tillträdesdagen överlämna de handlingar som erfordras för att köparna ska få lagfart. Säljarna visste inte om att tidigare avslutade äktenskap även skulle avslutas med bodelningar.

Hans eget arbete med att på olika sätt hjälpa säljarna med att få till stånd bodelningar från okända äktenskap har varit omfattande. Arbetet med detta började i och med att banken begärde bodelningsavtal och makemedgivande. Han kontaktade även en jurist på en branschorganisation för att hjälpa säljarna. Dessbättre har, efter många turer, säljarnas eftersökta bodelningar upprättats och ingivits tillsammans med köparnas lagfartsansökan.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

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

Mäklare X har gjort gällande att han kontrollerade det aktuella ägarförhållandet genom ett utdrag från fastighetsregistret, att säljarna lämnat uppgift om att de var gifta samt att han inte haft anledning att misstänka att ytterligare åtgärder skulle vara nödvändiga för en överlåtelse. Fastighetsmäklarinspektionen anser att utredningen i ärendet inte ger belägg för att mäklare X åsidosatt sin kontrollskyldighet eller att han på annat sätt agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-10-24:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares kontrollskyldighet samt om felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen och marknadsföringen

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) har mottagit en anmälan från köparna av en bostadsrätt. Anmälarna har kritiserat mäklare X för att hon i objektsbeskrivningen och i marknadsföringsmaterialet angivit felaktiga och vilseledande uppgifter om att en egen tomt eller privat trädgård tillhörde bostadsrätten.

Anmälan
Anmälarna har sammanfattningsvis uppgivit följande.

De förvärvade bostadsrätten till en lägenhet enligt ett överlåtelseavtal daterat den 28 januari 2011. Av såväl objektsbeskrivningen som annonseringen samt av uppgifter som lämnades muntligen i samband med försäljningen framgick att en framträdande egenskap med bostadsrätten var den tillhörande stora egna tomten eller privata trädgården.

Av objektsbeskrivningen framgick bland annat att till bostadsrätten hörde en ”*egen innehållsrik villatomt”* och att *”Villakänslan är total med en privat tomt som sträcker sig från parkeringsplatserna vid infarten och framför hela denna del av huset”.* Vidare uppgavs att *”planteringen vid parkeringsplatserna och den stenbelagda gången är privat liksom generösa gräs- och skogsytor med en pittoresk, barnsäkrad näckrosdamm som pricken över i”,* samt att varje medlem i föreningen ”*har en egen del av trädgården*”. I annonsen på Internet angavs under rubriken ”Gårdsplats /innergård” *Hela tomten från de båda parkeringsplatserna fram till och utanför bostaden är privat. Ansvaret för skötsel vilar därmed på ägaren till denna bostad”*. Till objektsbeskrivningen fanns bifogat en karta, benämnd ”tomtskiss”, i vilken en stor del av föreningens fastighet markerats med angivande att detta var en ”*tomt som disponeras och sköts av lgh 2”.*

I samband med kontraktskrivningen var tomtskissen föremål för kompletterande frågor. Mäklare X uppmärksammade att det var märkligt att den aktuella tomten även omfattade mark som låg framför andra bostadsrätter i föreningen, särskilt i söder kring parkeringsplatserna. Den ena av säljarna vidhöll att kartan var riktig, varvid mäklare X lät saken bero. Efter tillträdet framkom, genom anmälarnas kontakt med styrelsen, att någon privat tomt eller trädgård eller någon nyttjanderätt till en sådan inte ingick i bostadsrätten. Anmälarna upptäckte även att tomtskissen var manipulerad och helt saknade verklighetsförankring. Av den korrekta kartan som de fick av föreningen framgick att endast en begränsad uteplats om 40 kvadratmeter i direkt anslutning till huskroppen rätteligen ingick i överlåtelsen.

Enligt objektsbeskrivningen tillhörde en *”privat”* och ”*pittoresk, barnsäkrad näckrosdamm”* bostadsrätten. Dammen är inte privat utan ligger till och med utanför föreningens fastighet,

det vill säga på en fastighet tillhörande tredje man. Även det *”stora trädäcket”*, som har en framträdande plats i bild och text i objektsbeskrivningen, ligger utanför det område som ingår i bostadsrätten.

Föreningens styrelse reagerade starkt när de fick veta hur bostadsrätten framställts vid köpet. Vid ett styrelsemöte angavs följande i ett särskilt beslut.*”Föreningen vidhåller att det inte finns ngt material som styrker de uppgifter om tillhörande tomt-mark som säljarna uppgett. Det som gäller är den tomtkarta/tomtdisponerings-karta/ som finns i samtliga medlemmars s.k.”BOPÄRM ”.*

Handlingar i ärendet
Anmälarna har inkommit med bland annat kopior av marknadsförings- materialet och objektsbeskrivningen med tillhörande ”tomtskiss” samt en ”tomtdisponeringskarta” från bostadsrättsföreningen.

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig och i huvudsak anfört följande.

I samband med intaget av bostadsrätten informerade den ena av säljarna henne tidigt om att föreningen delat upp tomten så att var och en av medlemmarna disponerade ytan utanför sin ”tårtbit” (huset är runt). Säljaren gav henne också en tomtskiss där hon markerat vilken del som disponeras av ägarna till bostadsrätten. Mäklare X hade ingen anledning att misstänka att säljaren ljög om detta förhållande och ville i objektsbeskrivningen framhålla att skötseln av denna del av tomten vilade på bostadsrättsägaren och inte på föreningen. Enligt säljaren hade ingen av de andra i föreningen gjort anspråk på denna del av tomten under de sex år som de bott i föreningen. Säljaren upplyste henne bland annat om att de privat bekostat skifferplattor, belysning och blomsterarrangemang längs vägen från parkeringsplatserna och fram till deras ytterdörr – allt enligt gällande praxis i föreningen. Säljaren är en mycket driftig kvinna som hade stort ansvar (kassör) och stort kunnande om förhållandena i föreningen. Mäklare Xs bedömning var att säljaren hade den bästa insikten i och var den som kunde ge henne de mest korrekta svaren om föreningen. Mäklare X ville inte visa sitt misstroende genom att kontrollera säljarens uppgifter med de övriga två grannarna. Skulle hon ha kontrollerat med dem skulle svaret sannolikt ha blivit att tomten utanför den aktuella bostadsrätten också disponerades av dess ägare.

I Capitex frågeformulär till föreningen, som mäklare X använde som underlag, finns ingen fråga om rätt till viss mark för en enskild medlem. Hon hade dock på ett tidigt stadium begärt ett fastighetsutdrag för att få en uppfattning om föreningens mark. Föreningens totala markyta på 6 178 kvadratmeter gav henne inte skäl att tycka att denna del var orimligt stor.

Säljaren hävdade bestämt att uppgifterna i objektsbeskrivningen i sin helhet stämde med verkligheten. Mäklare X hade ingen anledning att ifrågasätta säljarens uppgifter. Säljaren korrekturläste objektsbeskrivningen mycket noga och berättade att hon visat den för föreningens styrelse som samtyckt till att den såg bra ut. Mäklare X ansåg därmed att den information hon lämnat i objektsbeskrivningen var väl kontrollerad och sanningsenlig. Mäklare X tror inte att någon i föreningen nekar till att köparna är de som ensamma har rätt att disponera den tomt som framgår av säljarens tomtskiss och att de har ansvar för skötsel och underhåll av denna del, inklusive kostnader förenat med detta. Mäklare X har i efterhand också fått en tomtskiss av säljaren som visar vilken del av föreningens mark som ”hör” till vilken bostadsrätt.

Köparna har sannolikt inte för avsikt att nyttja någon av grannarnas terrasser eller göra anspråk på att plantera blommor i ” deras rabatter” – lika lite som att grannarna gjort eller kommer att göra detta med den nu omtvistade tomten.

Mäklare X har aldrig haft för avsikt att sälja ett stycke mark utan syftet var att beskriva den rätt köparen hade till denna del av marken. Hennes valda språkbruk för att beskriva rätten att disponera, och också tydligt få fram att ansvaret för skötseln av denna del av marken vilar på ägarna till den förmedlade bostadsrätten, må vara olyckligt och har uppenbarligen skapat missförstånd. Hon har dock mycket svårt att tro att köparna vid kontraktskrivningen trodde sig ha köpt en bit mark. Mäklare X bestrider att hon uppgivit till köparna att de skulle bli ägare till marken. Hon har visat dem bostadsrätten och marken utanför och sagt att de disponerar marken utanför bostadsrätten.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Kontrollskyldighet
Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och de upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Enligt 2 § samma lag ska vad som föreskrivs om fastigheter tillämpas också på bostadsrätter.

Bestämmelserna om mäklares upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I mäklarens upplysningsskyldighet ligger en skyldighet för mäklare att informera köpare och säljare om vad han själv känner till som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren ska vidarebefordra uppgifter som han fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av uppgifterna innan han vidarebefordrar dem.

Av utredningen framgår att mäklare X mottagit en tomtskiss i vilken säljaren markerat det tomtområde som kunde disponeras av ägaren till bostadsrätten. Enligt bostadsrättsföreningens styrelse är markeringarna i tomtskissen felaktiga och överensstämmer inte med de verkliga förhållandena. Av den korrekta tomtskissen, som anmälarna i efterhand fått från bostadsrättsföreningen, framgår att endast en begränsad uteplats om 40 kvadratmeter i direkt anslutning till huskroppen tillhör bostadsrätten.

Fastighetsmäklarinspektionen finner att säljarens uppgifter i tomtskissen om till bostadsrätten hörande tomtmark var så avvikande från vad som normalt gäller att mäklare X haft anledning att undersöka uppgifterna närmare. Inspektionen anser att mäklare X bort kontakta någon i bostadsrättsföreningens styrelse, som inte haft ett egenintresse i försäljningen, för att kontrollera om uppgifterna var korrekta. Det kan på goda grunder antas att uppgiften om egen tomt var av betydelse för köparna. Genom att mäklare X inte kontrollerat uppgifterna om egen tomt, trots att omständigheterna givit henne anledning till det har hon agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed. För detta ska hon varnas.

2012-10-24:1

Felaktiga uppgifter i objektsbeskrivning och marknadsföring
Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat innebär att följa all tillämplig lagstiftning. Mäklaren ska därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) ska marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. I 6 § anges att marknadsföring, som strider mot god marknadsföringssed enligt 5 §, är att anse som otillbörlig om den i märkbar mån påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

Enligt 10 § samma lag får en näringsidkare vid marknadsföringen inte använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annans näringsverksamhet. En näringsidkare får inte heller utelämna väsentlig information i marknadsföringen av sin egen eller någon annans näringsverksamhet. Med vilseledande utelämnande avses även sådana fall när den väsentliga informationen ges på ett oklart, otydligt, tvetydigt eller annat olämpligt sätt.

Av 8 § marknadsföringslagen framgår att marknadsföring som är vilseledande enligt 10 § samma lag är att anse som otillbörlig om den påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

Fastighetsmäklare har ett ansvar för att marknadsföringen inte blir vilseledande, vilket bland annat innebär att mäklaren ska vinnlägga sig om att använt bildmaterial och beskrivningar korrekt återger förmedlingsobjektet (se beslut 2004-08-25:2 i FMN:s årsbok för 2004).

I förevarande fall har i marknadsföringsmaterialet angivits uppgifter om att det till bostadsrätten hör en ”egen innehållsrik villatomt” och att ”Villakänslan är total med en privat tomt som sträcker sig från parkeringsplatserna vid infarten och framför hela denna del av huset.”

I objektsbeskrivningen återfinns också uppgifter om privat tomt och privat eller egen trädgård. Av utredningen framgår emellertid att det inte ingår någon egen eller privat tomt i överlåtelsen. Det område som tillhör bostadsrätten är endast en uteplats i direkt anslutning till huskroppen.

Mäklare X har i sitt yttrande uppgett att hon i objekts- beskrivningen, som godkänts av föreningen, beskrivit bostadsrätten så som säljarna uppgivit och att hon inte hade anledning att ifrågasätta uppgifternas riktighet.

Huruvida en bostadsrätt har en egen tomt är av central betydelse för spekulanters intresse för bostadsrätten. Fastighetsmäklarinspektionen anser att det ingår i omsorgen om parterna att en fastighetsmäklare vinnlägger sig om att uppgifter i objektsbeskrivningen och marknadsföringsmaterialet är korrekta. Genom att mäklare X angivit direkt felaktiga uppgifter i marknadsföringsmaterialet respektive objektsbeskrivningen om vad som ingick i bostadsrättsöverlåtelsen har hon åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta ska hon varnas.

Påföljd
Mäklare X ska meddelas varning för att hon åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att inte kontrollera uppgiften från säljarna om egen tomt eller uteplats, trots att omständigheterna givit anledning till det, och att i marknadsföringsmaterialet och objektsbeskrivningen införa felak-

tiga uppgifter så att det framstår som att det till bostadsrätten hör en egen tomt. För dessa förseelser ska hon meddelas varning.

2012-10-24:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens omsorgs- och handlingsplikt vid överlåtelse av del av fastighet i samband med fastighetsreglering och avstyckning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparen av en del av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. Fastigheten var en fritidstomt under avstyckning. Anmälaren har gjort gällande att mäklare X undanhållit honom uppgifter om den blivande tomtens yta.

Anmälan
Anmälaren har uppgivit följande.

Mäklare X har vid anmälarens tomtköp inte lämnat korrekta uppgifter om den blivande tomtens yta. Mäklare X har före köpet fått uppgifter från Lantmäteriet om tomtens storlek som han inte vidarebefordrat till anmälaren. Vid anmälarens kontakt med Lantmäteriet framkom att avstyckningen av tomten skett den 28 april 2011, innan köpekontraktets undertecknande, och att tomtytan således varit känd. Mäklare X har i annonsen felaktigt angivit tomtytan till 1 500 kvadratmeter. I köpekontraktet har tomtytan angivits till *cirka* 1 000 kvadratmeter. I början av juni 2011 fick anmälaren besked av mäklare X att tomtens yta efter avstyckning skulle uppgå till cirka 650 kvadratmeter.

Mäklaren
Mäklare X har i yttrande uppgivit följande.

Han kände inte till den blivande fastighetens markareal när köpekontraktet undertecknades den 21 maj 2011. Det är möjligt att Lantmäteriet hade gjort den fysiska delen av lantmäteriuppdraget den 28 april 2011 genom att placera ut gränsmarkeringarna, men det innebär inte att fastighetens areal uppmätts samtidigt. Han fick kännedom om den aktuella arealen först den 10 juni 2011. Av registerutdrag från Lantmäteriets ”Fastighetsinfo” framgår att den aktuella fastigheten blev rättsligt bildad först den 2 augusti 2011. Anmälarens köp har senare hävts och han har återfått hela handpenningen. Fastigheten såldes strax därefter till en annan köpare.

Mäklare X har under ärendets handläggning inkommit med ett brev från säljaren. Säljaren intygar att mäklare X i annonseringen angav att tomterna var under avstyckning och att mäklare X för anmälaren klargjort att tomtens storlek inte var fastställd av Lantmäteriet.

Handlingar i ärendet

Köpekontraktet
I 10 § tredje stycket i köpekontraktet anges följande:
”Det avtalas att fastigheten ska utgöras av c:a 1000 kvm tomt.”

I 12 § i köpekontraktet anges under övriga villkor:
”*Parterna ska omgående, sedan detta köpekontrakt undertecknats, hos berört Lantmäteridistrikt, gemensamt ansöka om lantmäteriförrättning. Kostnad för avstyckning och fastighetsbildning betalas av säljaren ensam.”*

Av köpekontraktet framgår att överlåtelseobjektet utgörs av ”Lotten B, del av stamfastigheten X”. En karta har bifogats köpekontraktet i vilken den aktuella delen av fastigheten markerats. Enligt ett ingivet registerutdrag från Lantmäteriet registrerades fastighetsbildningen den 8 augusti 2011.
Tomtens yta efter avstyckningen blev 665 kvadratmeter.

Objektsbeskrivningen
I objektsbeskrivningen anges:
”Fastighetsbeteckning X del av lotten B”
”Tomt: 1500 m2, friköpt”
”Blivande avstyckning med underbart sjöläge”
”Avstyckning pågår”

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat innebär att följa all tillämplig lagstiftning. Mäklaren ska därvid ta till vara både säljarens och köparens intresse.

I 19 § stadgas att fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Enligt 4 kap. 7 § jordabalken är köp, som innebär att ett visst område av en fastighet kommer i en särskild ägares hand, giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom en förrättning. Ansökan om en sådan förrättning ska ske senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades. Köpet blir giltigt om fastighetsbildningsmyndigheten får kännedom om köpet och lägger det till grund för förrättningsbeslutet.

Mäklare X har haft i uppdrag att förmedla en överlåtelse av en fastighet som förutsatte att fastighetsreglering och avstyckning skulle ske. Det har därför ålegat honom att se till att det av all information och dokumentation i samband med förmedlingen klart framgår de speciella förutsättningar för överlåtelsen som funnits.

2012-10-24:2

Fastighetsmäklarinspektionen vill framhålla att det åvilar fastighetsmäklaren att upplysa parterna om riskerna med ett avtal som är giltigt endast om fastighetsbildning sker. Det är viktigt att parterna sluter en överenskommelse om den ekonomiska regleringen i händelse av att köpet inte blir giltigt. Det är även av vikt att parterna uppmanas att reglera konsekvenserna för det fall att avstyckningen skulle avvika i storlek mot vad som ursprungligen avtalats.

Mäklare X har medverkat till en klausul i ett köpekontrakt med en felaktig och oklar uppgift om fastighetens area då den föreskriver att fastigheten ska utgöras av *cirka 1 000 kvadratmeter* tomt. Köpekontraktet uppvisar brister genom att det inte av köpekontraktet framgår vad som skulle hända om fastighetsbildningen inte skulle kunna genomföras eller om avstyckningen skulle avvika i storlek mot vad som ursprungligen avtalats. Det har ålegat mäklare X att se till att de speciella förutsättningarna för överlåtelsen dokumenterades i köpekontraktet.

Mäklare X ska meddelas varning för att han medverkat till att en vilseledande klausul avseende tomtyta införts i köpekontraktet och för att det i köpekontraktet saknas reglering av förhållandena för det fall att fastighetsbildningen inte skulle kunna genomföras eller avvika i storlek mot vad som ursprungligen avtalats.

2012-10-24:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om redbarhet och utformningen av ett köpekontrakt

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Redbarhet och lämplighet (skulderna)
Enligt uppgift från Kronofogdemyndigheten den 14 september 2011 hade mäklare X restförda skulder i allmänna mål om 158 482 kr. Den 27 september 2011 beslöt Fastighetsmäklarnämnden, numera Fastighetsmäklarinspektionen, att granska mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Hon förelades att till inspektionen ge in en förteckning över samtliga uppdrag som ingåtts under perioden den 1 april till den 30 september 2011 med uppgift om vilka förmedlingar som slutförts samt bakgrunden till hennes skuldsättning. Inspektionen har därefter begärt in och granskat tre förmedlingsuppdrag. Vid förnyad kontroll hos Kronofogdemyndigheten den 7 september 2012 uppgick skulderna till 110 605 kr.

Särskild granskning
Fastighetsmäklarinspektionen har vid den särskilda granskningen bland annat noterat följande. I köpekontraktet för en fastighet anges att handpenningen ska betalas kontant med 120 000 kr och att detta ska ske genom insättning på ett klientmedelskonto med angivande av kontonummer. Inspektionen har med anledning härav begärt att mäklare X yttrar sig över förhållandet att det i denna förmedling inte upprättats något depositionsavtal.

Mäklaren
Mäklare X har i sitt yttrande bland annat anfört att hon har en skatteskuld avseende kapitalvinstskatt som uppkom då hon och hennes dåvarande make sålde en fastighet. Att skatten inte blev betald är en följd av flera olyckliga omständigheter såsom skilsmässa, byte av bostadsort nedläggning av hennes dåvarande kontor och mest av allt en allvarligt sjuk dotter.

Mäklare X har uppgett att det inte upprättades något depositionsavtal vid förmedlingen av den aktuella fastigheten eftersom köpekontraktet inte innehöll några villkor och att handpenningen därför inte skulle deponeras.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Redbarhet och lämplighet
Enligt 29 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte uppfyller kravet på redbarhet som uppställs i 6 § 5 eller som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. Om det kan anses tillräckligt får inspektionen i stället meddela varning eller erinran. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas. Bestämmelsen har i huvudsak överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare (se prop. 1983/84:16 s. 30 och prop. 1994/95 s. 65 f.).

Mäklare X har restförda skulder till ett inte oväsentligt belopp. Detta medför att hennes lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Utredningen visar dock att mäklare X verkar försöka återbetala sina skulder. Fastighetsmäklarinspektionen finner därför att det nu får anses vara tillräckligt att meddela henne en varning. Inspektionen kommer emellertid att hålla sig underrättad om i vad mån mäklare X lyckas reglera sin skuld.

Utformning av ett köpekontrakt
Det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar vid genomförandet av ett köp är korrekta. Av utredningen i ärendet framgår att bestämmelsen i ett köpekontrakt anger att handpenningen ska sättas in på ett särskilt klientmedelskonto. Mäklare X har emellertid uppgett att något depositionsavtal inte upprättats i samband med den aktuella förmedlingen. Fastighetsmäklarinspektionen vill starkt understryka vikten av mäklarens skyldighet att se till att utformningen av handlingar och uppgifterna i dessa stämmer överens med förhållandena i det enskilda fallet. Mäklare X kan därför inte undgå kritik för att hon inte anpassat uppgiften i det aktuella köpekontraktet till vad som överenskommits. Förseelsen motiverar i sig en erinran.

Påföljd
Mäklare X ska varnas med anledning av sin skuldsättning och utformningen av ett köpekontrakt som inte anpassats efter de verkliga förhållandena i samband med en förmedling. I denna påföljd ingår även den felaktiga uppgiften i köpekontraktet om att handpenningen skulle sättas in på ett klientmedelskonto, för vilken det skulle ha räckt med en erinran om denna förseelse hade bedömts för sig själv.

2012-10-24:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om mäklares marknadsvärdering av en fastighet inför en bodelning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden, numera Fastighetsmäklarinspektionen, har mannen, i samband med en bodelning mellan honom och hans sambo, riktat kritik mot mäklare X med anledning av hans värdering av en fastighet.

Anmälan
Anmälaren har anfört bland annat följande. Mäklare Xs värdering av fastigheten, som består av dels en bostadsdel dels en industridel, har varit alltför hög. Detta med hänsyn till att det bedrivits miljöfarlig verksamhet på fastigheten och att värdet på fastigheten bland annat beror på eventuella kostnader för sanering av densamma. Mäklare X värderade den 25 juli 2011 fastigheten till 3 500 000 - 5 300 000 kr.

Enligt en annan värdering, som han låtit en annan fastighetsmäklare utföra den 24 januari 2012, uppgår värdet till 2 200 000 kr +/- 200 000 kr varav 1 800 000 kr för bostadsdelen och 400 000 kr för industridelen. Eftersom fastigheten förvärvades på grund av hans behov av industridelen så är hans inställning att han önskar behålla fastigheten. Mäklare X har inte besvarat några frågor om på vilka grunder han utfört värderingen. Bodelningsförrättaren har avslutat uppdraget utan att tillskifta fastigheten till någon, vilket innebär att läget beträffande fastigheten är som det var före bodelningen. Detta kommer att medföra att allt får göras om, vilket medför kostnader för båda parter.

Mäklaren
Mäklare X har anfört bland annat följande. Han har inte haft något uppdrag om värdering från anmälaren och är därför inte skyldig att besvara några frågor från honom. Något förmedlingsuppdrag har aldrig tecknats utan han har endast haft uppdraget att utföra en marknadsvärdering. Hans uppdragsgivare har varit den advokat som haft i uppdrag att förrätta bodelningen mellan anmälaren och dennes sambo. Anmälaren vill behålla fastigheten och gör allt för att få en så låg värdering som möjligt i samband med bodelningen. Den värdering som anmälaren själv beställt ligger emellertid, trots att den värderingsman som utfört värderingen skriver att hänsyn inte tagits till eventuella saneringskostnader, 400 000 kr under taxeringsvärdet. Vilken värdering som är den rätta vet man inte förrän fastigheten är såld. Han anser att värdet vid tidpunkten för hans värdering var inom det spann han vid denna tidpunkt uppgett. Spannet var stort eftersom det fanns många olika användningsområden för fastigheten. Han har medvetet valt att inte kontakta anmälaren för att inte bli indragen i en bodelningstvist. Frågan han fått från anmälaren har han mejlat till bodelningsförrättaren utan att få något svar. Eftersom bodelningsförrättaren är beställare av värderingen kan han inte utan ett godkännande från denne diskutera värderingen med en av parterna i bodelningen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § första stycket fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska tillgodose både säljarens och köparens intresse. Skyldigheten att agera i enlighet med god fastighetsmäklarsed har mäklaren inte bara då han fullgör ett enskilt fastighetsmäklaruppdrag, utan även i andra sammanhang då han uppträder i sin yrkesroll (prop. 1994/95:14 s. 76 och prop. 2010/11:15 s. 49). Om en mäklare åtar sig att utföra en värdering sker det i hans utövning som fastighetsmäklare (jämför beslutet 2005-03-16:5 i Fastighetsmäklarnämndens årsbok 2005). Fastighetsmäklarinspektionen anser inte att det är något som hindrar att en fastighetsmäklare åtar sig att utföra en marknadsvärdering av ett objekt inför en bodelning. Om en mäklare endast har ett värderingsuppdrag är det viktigt att det framgår för parterna.

Även om mäklaren endast har ett uppdrag att utföra en värdering har mäklaren en omsorgsplikt och en viss handlingsskyldighet vid utförandet. Mäklaren måste även iaktta kravet på opartiskhet. Den aktuella värderingen avser en speciell fastighet med en bostadsdel och en industridel. Av det värderingsintyg som anmälaren beställt framgår att frågor om saneringsåtgärder med därav följande kostnader kan komma att aktualiseras för ägaren av fastigheten.

Av 29 § fastighetsmäklarlagen framgår att Fastighetsmäklarinspektionen kan vidta åtgärder mot en fastighetsmäklare i form av avregistrering, varning eller erinran. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas. Som förutsättning gäller att inspektionen finner att de omständigheter på vilka påföljden grundas kan slås fast otvetydigt. (RÅ 1996 ref 83).

Fastighetsmäklarinspektionen finner, mot bakgrund av svårigheterna vid värderingen av den aktuella fastigheten som består av dels en bostadsdel dels en industridel, inte att det är otvetydigt fastställt att mäklare Xs värdering strider mot fastighetsmäklarlagen eller god fastighetsmäklarsed. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

Vad som i har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-10-24:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om granskningsskyldighet enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden, numera Fastighetsmäklarinspektionen, har den 31 maj 2011 initierat ett tillsynsärende mot mäklare X med anledning av att han vid tre tillfällen under åren 2007–2011 underlåtit att betala årsavgift i rätt tid. Inspektionen har därefter begärt in uppgifter om vilka förmedlingar som mäklare X ingått under perioden 1 juni 2010-31 maj 2011 och vilka av dessa som slutförts. Inspektionen har därför begärt in dokumentationen i tre förmedlingsuppdrag för närmare granskning varvid följande har noterats.

Bostadsrättslägenhet 1
Säljaren har undertecknat uppdragsavtalet den 11 maj 2010. Av uppgifter på dokumentet för utförd identitetskontroll av säljaren anges att den är utförd den 8 juni 2010. Köpeavtalet är undertecknat den 9 juni 2010. Mäklare X har förelagts att yttra sig över varför identitetskontrollen utförts först den 8 juni 2010 och inte i samband med att uppdragsavtalet undertecknades den 10 maj 2010.

Bostadsrättslägenhet 2
Säljaren har undertecknat uppdragsavtalet den 12 augusti 2010. Av uppgifter på dokumentet för utförd identitetskontroll för säljaren anges att den är utförd den 3 november 2010. Köpeavtalet är undertecknat den 8 november 2010. Mäklare X har förelagts att yttra sig över varför identitetskontrollen för säljaren utförts den 3 november 2010 och inte i samband med att uppdragsavtalet tecknades den 12 augusti 2010.

Bostadsrättslägenhet 3
Säljaren har undertecknat uppdragsavtalet den 20 augusti 2010. Av uppgifter på dokumentet för utförd identitetskontroll för säljaren anges att den är utförd den 30 november 2010. Mäklare X har förelagts att yttra sig över varför identitetskontrollen för säljaren utförts den 30 november 2010 och inte i samband med att uppdragsavtalet tecknades den 20 augusti 2010.

Mäklaren
Mäklaren har genom sitt ombud anfört bland annat följande.

Bostadsrättslägenhet 1
I samband med det så kallade intaget utförde han en kontroll av säljarens legitimation. Av förbiseende noterade han felaktigt att identitetskontrollen utförts den 8 juni 2010. Av ett bifogat intyg framgår dock att säljaren kan intyga att han granskade dennes legitimation före undertecknandet av förmedlingsuppdraget. Att ange ett felaktigt datum är att anse som en ringa förseelse enligt Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 20 juni 2012 i ärende med diarienummer ---.

Någon kopia av säljarens legitimation kan dessvärre inte företes. Högsta förvaltningsdomstolen har emellertid den 9 mars 2012, mål nummer 5937-11, slagit fast att det är att betrakta som en ringa förseelse att inte bevara en kopia av legitimationen.

Bostadsrättslägenhet 2
Såvitt han känner till har Fastighetsmäklarinspektionen inte fått några handlingar som ger stöd för att det skulle finnas några brister avseende identitetskontrollerna i denna förmedling. Av ett bifogat intyg framgår dock att säljaren intygar att han verkligen granskade dennes legitimation före undertecknandet av förmedlingsuppdraget. Att ange ett felaktigt datum är att anse som en ringa förseelse enligt Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 20 juni 2012 i ärende med diarienummer ---. Beträffande utförd identitetskontroll av köparen hänvisas till tidigare nämnda praxis från Högsta förvaltningsdomstolen.

Bostadsrättslägenhet 3
Såvitt han känner till har Fastighetsmäklarinspektionen inte fått några handlingar som ger stöd för att det skulle finnas några brister avseende identitetskontrollerna i denna förmedling. Handlingar avseende utförd identitetskontroll till stöd härför har bifogats.

Handlingar i ärendet
Mäklare X har bifogat intyg från säljarna avseende dels förmedlingen av bostadsrättslägenheten 1, dels förmedlingen av bostadsrättslägenheten 2, där de intygar att mäklare X granskat deras legitimationer i samband med att uppdragsavtalen ingicks.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalen har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro.

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket nämnda lag bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs.

Bostadsrättslägenhet 1

Kundkännedom av säljaren
Mäklare X har bifogat ett intyg där säljaren uppger att mäklare X har granskat hans legitimation inför undertecknandet av uppdragsavtalet den 11 maj 2010. Fastighetsmäklarinspektionen finner därför inte att det är otvetydigt fastställt att mäklare X försummat sin skyldighet att inhämta kundkännedom om säljaren.

Underlåtenhet att bevara en kopia av identitetshandling
Fastighetsmäklarinspektionen har, genom 18 § förordning (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, bemyndigats att meddela föreskrifter om bland

annat grundläggande åtgärder för kundkännedom. I 4 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism finns en uttrycklig regel om att fastighetsmäklaren alltid ska bevara en kopia av kundens identitetshandling och då notera datum för genomförd identitetskontroll.

Kammarrätten har i en dom den 30 augusti 2011 (mål nr 2906-11) inledningsvis konstaterat att mäklaren – genom att inte kopiera identitetshandlingarna och bevara kopior av dessa – inte hade uppfyllt vad som ålegat honom i fråga om att uppnå kundkännedom och att mäklaren därigenom brustit mot god fastighetsmäklarsed. Underlåtenheten framstod inte som ursäktlig. Det var emellertid ostridigt att mäklaren utfört och dokumenterat identitetskontroller av såväl säljarna som köparna samt bevarat den dokumentationen. Vid en samlad bedömning av omständigheterna i målet fann därför kammarrätten att förseelsen var att anse som ringa. Högsta förvaltningsdomstolen meddelade inte prövningstillstånd varför kammarrättens avgörande skulle stå fast. (Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 9 mars 2012 mål nr 5937-11).

I Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 20 juni 2012 (dnr ---) tilldelades mäklaren en varning för sin underlåtenhet att kopiera identitetshandlingar. Detta är således alltjämt inspektionens inställning i denna fråga.

Mäklare X har på ett bristfälligt sätt dokumenterat den identitetskontroll som ska utföras i samband med att förmedlingsuppdraget ingicks med uppdragsgivaren. Fastighetsmäklarinspektionen finner därför att mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att underlåta att iaktta den aktuella föreskriften rörande bevarande av en kopia avseende säljarens identitetshandling. Med hänsyn till att det är fråga om en avvikelse från en tydlig föreskrift, kan enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning underlåtenheten inte anses som ringa. Mäklare X ska med anledning härav meddelas varning.

Bostadsrättslägenhet 2
Mäklare X har bifogat ett intyg där säljaren intygar att mäklare X har granskat hans legitimation inför undertecknandet av uppdragsavtalet den 11 maj 2010. Fastighetsmäklarinspektionen finner därför inte att det är otvetydigt fastställt att mäklare X försummat sin skyldighet avseende att inhämta kundkännedom om säljaren.

Bostadsrättslägenhet 3
Av ett dokument avseende identitetskontroll vid förmedlingen anges köparen felaktigt vara säljare.

Påföljd
Mäklare X skall varnas för sin underlåtenhet att följa föreskrifterna om att bevara kopia av säljarens identitetshandling vid förmedlingen av bostadsrättslägenheten 1.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd.

2012-10-24:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om försäljnings- och lånevillkor i överlåtelseavtalet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Köparna av en bostadsrätt har i en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen riktat kritik mot mäklare X med påståenden om att hon har utformat en orimlig låneklausul och inte har verkat för en försäljningsklausul med innebörden att köpet var villkorat av att anmälarna skulle sälja sin fastighet.

Anmälan
Anmälarna har uppgivit i huvudsak följande.

De förvärvade bostadsrätten den 14 juli 2011 för 1 595 000 kr. Eftersom de inte lyckades sälja sin egen bostad och inte heller fick några lån kunde de inte betala köpeskillingen vid det planerade tillträdet den 1 augusti 2011, som senare flyttades fram en månad i taget tills köpet återgick den 20 december 2011. De betalade endast 80 000 kr, vilket motsvarar ungefär halva handpenningen. Säljaren har efter återgången framfört krav på skadestånd om 158 657 kr. Anmälarna har betalat 138 653 kr av kravet. Säljaren har dessutom krävt och fått ersättning för dubbla boendekostnader om 65 095 kr.

En förutsättning för köpet var att de antingen sålde sin egen fastighet eller fick ett lån. Mäklare X har inte sett till att förutsättningen diskuterades. Hon har inte heller verkat för att införa ett försäljningsvillkor i avtalet. Överlåtelseavtalet innehåller i stället en klausul med den motsatta innebörden, nämligen att köpet inte är villkorat av att de säljer sin fastighet. Klausulen fanns i avtalet som presenterades för dem i samband med kontraktsskrivningen, men innebörden diskuterades aldrig. De hade fullt förtroende för henne och utgick från att det presenterade avtalet var brukligt. Eftersom mäklare X skulle förmedla även deras fastighet var hon fullt införstådd med att det fanns en väsentlig risk för att de inte skulle få den såld och därmed inte kunna fullfölja köpet.

Låneklausulen i överlåtelseavtalet (§ 17) anger att anmälarna skriftligen inom en dag efter kontraktsskrivningen hade rätt att begära avtalets återgång, för det fall något lån inte skulle beviljas. Tidsfristen i klausulen har varit orimlig. Dagen efter kontraktskrivningen fick de avslag på sin låneansökan. Beskedet gjorde dem rådvilla och de sökte mäklare X så snart de kunde för att rådgöra om vad situationen innebar. Efter detta sköts tillträdet fram flera gånger.

Bifogade handlingar
Anmälarna har bifogat bland annat överlåtelseavtalet. Tillträdesdagen är enligt avtalet senast den 1 augusti 2011. I avtalets § 16 står det bland annat att köparen är införstådd med att det inte finns något villkor om försäljning eller uppsägning av köparens nuvarande bostad för köpets fullbordan och att detta innebär att köpet ska fullgöras även om köparens nuvarande bostad inte är såld eller uppsagd på tillträdesdagen. I § 17 står det bland annat att köparen äger

rätt att begära avtalets återgång om finansieringen inte beviljas och att en sådan begäran ska ske skriftligen och vara säljaren tillhanda senast den 15 juli 2011. Avtalet är undertecknat av parterna den 14 juli 2011.

Mäklaren
Mäklare X uppgivit i huvudsak följande.

Anmälarna gick på en visning av lägenheten den 11 juli 2011. Dagen efter lämnade de sitt bud, 1 595 000 kr. Hon frågade om finansieringen när hon tog emot budet och fick svaret att det inte var några problem. Samma dag besökte hon anmälarnas fastighet och diskuterade försäljningen och köpet av en lägenhet innan fastigheten var såld. De var helt införstådda med situationen. De ville få tillgång till lägenheten snabbt för att renovera badrummet medan de sålde fastigheten. Fotograferingen av fastigheten bokades till den 15 juli 2011 och den första visningen bestämdes till den 2 augusti 2011.

Inför kontraktsskrivningen den 14 juli 2011 frågade hon anmälarna i telefon om de hade ett lånelöfte. Anmälarna uppgav att de inte hade något lånelöfte men att banken inte skulle neka dem att byta till en billigare bostad. De hade bokat ett möte med banken den 15 juli 2011. Hon föreslog att avtalet skulle skrivas när anmälarna hade löst finansieringsfrågan med banken, men de ville inte vänta. Hon kunde emellertid inte ses för kontraktsskrivning den 15 juli 2011, när de hade fått besked från banken. Därför föreslog hon en finansieringsklausul som gällde tills anmälarna hade fått besked från banken. Säljaren gick med på detta. Om tidsfristen hade varit längre skulle säljaren ha låtit lägenheten ligga ute till försäljning tills anmälarna hade löst situationen.

Vid kontraktsskrivningen den 14 juli 2011 gick hon igenom överlåtelseavtalet med parterna och läste upp det för dem. Lånevillkoret i § 17 förklarades extra tydligt så att alla förstod dess innebörd. Alla var medvetna om att allt hängde på beskedet från anmälarnas bank dagen efter. Även § 16 togs upp. Frågan om anmälarna kunde finansiera köpet utan att ha sålt fastigheten var viktig. Anmälarna fick därför möjlighet genom lånevillkoret att begära återgång, oavsett orsaken till avslaget om finansiering. Hon ville försäkra sig om att anmälarnas bank inte skulle kräva att deras fastighet såldes. Hon har alltid med denna klausul, om inte parterna kommer överens om något annat. Hon förklarade att lägenheten skulle tillträdas oavsett om anmälarnas fastighet blivit såld eller inte. Hon har inte avrått från ett försäljningsvillkor. Säljaren gjorde tydligt att något alternativ till försäljningsklausulen inte fanns.

På eftermiddagen den 15 juli 2011 ringde anmälarna till henne ”och var glada att det gått bra hos banken och sa att de stod fast vid lägenhetsköpet”. Några dagar senare sa anmälarna att de inte kunde betala handpenningen och att banken hade ändrat sig. Anmälarna kunde inte få något lån innan deras fastighet var såld. De ville emellertid fortfarande fullfölja köpet. De godkändes som medlemmar i bostadsrättsföreningen och säljaren gick med på att flytta fram tillträdesdagen. De betalade 80 000 kr till säljaren fyra månader efter det att handpenningen skulle ha varit betald. Den 20 december 2011 undertecknades en återgång av köpet gemensamt mellan parterna.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom

uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Fastighetsmäklaren ska enligt 12 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska 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.

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa båda parterna.

Har mäklaren varit skyldig att verka för ett försäljningsvillkor?
Tillträdesdagen enligt avtalet har varit endast en halv månad efter det att överlåtelseavtalet undertecknades. Förmedlingen av anmälarnas fastighet hade just påbörjats vid tidpunkten för avtalet och den avtalade tillträdesdagen. En förutsättning för köpet har således i praktiken varit att anmälarna skulle få ett lån trots att deras fastighet inte hade blivit såld. Detta måste ha stått klart för samtliga parter. Fastighetsmäklarinspektionen anser därför inte att mäklare X varit skyldig att verka för ett villkor om försäljning. Någon grund för påföljd finns inte i denna del.

Tidsfristen i lånevillkoret
Det är utrett att mäklare X känt till att anmälarna skulle finansiera köpet genom ett lån. Hon har uppgett att anmälarna skulle få besked från banken om sina möjligheter att låna pengar samma dag som en skriftlig begäran om köpets återgång skulle vara säljaren tillhanda enligt lånevillkoret i överlåtelseavtalets § 17. Fastighetsmäklarinspektionen anser att tidsfristen har varit så kort att anmälarna i praktiken inte haft möjlighet att fatta ett genomtänkt beslut efter bankens besked. Av mäklare Xs uppgifter framgår att hon inte har föreslagit eller på annat sätt verkat för en längre tidsfrist än den som avtalades. Hon har därigenom åsidosatt sin omsorgsplikt. För detta ska hon varnas.

Övrigt
Vad som har kommit fram i övrigt ger inte anledning till några ytterligare åtgärder från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-10-24:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995.400); fråga om låne- och försäljningsvillkor i överlåtelseavtalet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Köparen av en fastighet har inte kunnat finansiera köpet och valt att inte tillträda fastigheten. I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparen kritiserat mäklare X.

Anmälan
Köparens har uppgivit i huvudsak följande. Mäklare X har inte tillhandahållit henne någon skriftlig beräkning av hennes boendekostnader. Inte heller har mäklare X frågat om hon hade fått något lånelöfte eller upplyst henne om möjligheten att villkora köpet med att hennes eget hus skulle säljas. Hon hade inte pratat med någon bank om lån och det fanns inget lånelöfte. Köpet skulle i stället finansieras av överskottet som försäljningen av hennes eget hus skulle ge. Hennes hus gick emellertid inte att sälja.

Mäklaren
Mäklare X har uppgivit i huvudsak följande. Fastigheten överläts till anmälaren den 20 april 2011. Tillträdesdagen var enligt köpekontraktet senast den 29 juni 2011, men flyttades därefter fram till den 4 juli 2011. Anmälaren har skrivit under att hon inte ville ha någon skriftlig beräkning av boendekostnaderna eftersom allt var klart med banken. Hon försäkrade sig om att anmälaren kunde finansiera köpet genom att fråga om hennes finansiella ställning. Anmälaren uppgav att finansieringen var ordnad genom ett lånelöfte hos hennes bank. Hon kontrollerade lånelöftet per telefon med en handläggare på banken den 9 april 2011, som bekräftade att det förelåg. Det fanns ingen anledning att ifrågasätta detta. Anmälaren uppgav också att hennes fastighet var såld genom ett bindande köpekontrakt och genom en annan fastighetsmäklare. Mot denna bakgrund och på grund av uppgiften om lånelöftet saknade hon anledning att verka för att köpet skulle villkoras av en försäljning av anmälarens fastighet. När anmälaren bröt kontraktet den 4 juli 2011 valde säljaren att gå vidare med en annan köpare.

Övriga handlingar
Mäklare X har givit in bland annat följande handlingar.

- Ett köpekontrakt underskrivet av parterna den 20 april 2011. I § 13 regleras följderna av kontraktsbrott. Kontraktet innehåller inget villkor om återgång för det fall köparen inte beviljas lån eller inte har sålt sin bostad.
- Ett avstående från boendekostnadskalkyl, underskriven av anmälaren den 20 april 2011.
- En begäran om återgång av köpet på grund av att lån inte hade beviljats, underskriven av anmälaren den 4 juli 2011.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Ord står mot ord om vad mäklare X känt till om anmälarens möjligheter att finansiera köpet. Mot mäklare Xs bestridande är emellertid inte något annat visat än att hon fått tillförlitliga och tillräckliga uppgifter om finansieringen inför kontraktsskrivningen. Någon skyldighet för henne att verka för ett återgångsvillkor har därför inte funnits. Något annat har inte heller framkommit som ger anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-10-24:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling från närstående, mäklarens agerande som ombud, mäklarens omsorgsplikt, mäklarens handlingsplikt, uppgift om energiförbrukning samt kundkännedom enligt lagen (2009:62) om penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden, som sedan den 1 augusti 2012 heter Fastighetsmäklarinspektionen, har köparna av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. Anmälan gäller bland annat att mäklare X inte har agerat opartiskt i samband med förmedlingen.

Anmälan
Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

Vid förmedlingen av fastigheten företräddes säljaren, som var ett aktiebolag, av fastighetsmäklaren X. De har aldrig träffat någon representant för säljaren, utan all kontakt har skett genom mäklare X. Efter köpets ingående har det kommit till deras kännedom att mäklare X har en halvbror vars son är styrelsesuppleant i bolaget. De anser därmed att mäklare X inte har agerat opartiskt i samband med förmedlingen.

Mäklaren skulle efter tillträdet ha överlämnat en pärm med husritningar och diverse dokument, vilket vid tidpunkten för anmälan fortfarande inte skett.

Anmälarna uppger även att mäklaren felaktigt informerat dem om fastighetens uppfart. Uppfarten med tillhörande grind var nedriven vid visningen och besiktningen. De förlitade sig därför på mäklare Xs uppgifter om att uppfarten inklusive en stor grind, särskilt omnämnd i marknadsföringen, skulle återställas till sitt ursprungliga skick före tillträdet. Dessa uppgifter har haft väsentlig betydelse för deras beslut att ingå köpekontrakt på gällande villkor och de har nu fått kostnader för att ställa i ordning nedfarten själva.

I beskrivningen av fastigheten, som de skrev ut från mäklarföretagets webbplats den 3 juni 2011, var det noterat att någon energideklaration inte hade upprättats. Mäklare X informerade dem emellertid muntligt om att energiförbrukningen uppgick till ungefär 28 000 kWh/år. Den 1 september 2011 sände han dem en energideklaration daterad den 9 mars 2011, där energiförbrukningen specificeras till 52 700 kWh/år

Handlingar
Till anmälan är fogat kopia av köpekontraktet som skrivits under av anmälarna den 8 juni 2011 och av säljaren den 17 juni 2011.

Uppdragsavtalet är undertecknat den 1 mars 2010.

Anmälarna har till anmälan bifogat en kopia av en fullmakt undertecknad av en firmatecknare för bolaget (säljaren) den 31 augusti 2011.

Härmed lämnas fullmakt till mäklare X, eller den som fullmäktig sätter i sitt ställe att sälja Fastigheten XX
Fullmakten omfattar
att avtala om förmedlingsprovision och teckna uppdragsavtal med fastighetsmäklare;
att upprätta och underteckna köpekontrakt, köpebrev och likvidavräkningshandlingar;
att ansöka om inteckning och pantbrev i fastigheten;
att pantförskriva i fastigheten uttagna pantbrev/inteckningar;
att ansöka om dödning och relaxering av pantbrev samt dödning av inteckningar i fastigheten;
att kvittera och mottaga pantbrev som uttagits i fastigheten – samt att överlämna dessa till köparen eller dennes långivande bank;
att
att utkvittera och uppbära köpeskilling samt därjämte, i samband med förenämnda försäljning, på alla i övrigt förekommande handlingar teckna mitt namn – godkänner jag ombudets laga åtgärder.

I köpeavtalets § 12 om fastighetens fysiska skick anges i första stycket
-
Säljaren svarar även för att återställa fastigheten efter eventuella skador åsamkade i samband med nybyggnationer på Y-vägen enl § 6 ovan..

Förelägganden
I ärendet har mäklare X förelagts att yttra sig över anmälan, hur han i den aktuella förmedlingen uppnått kundkännedom i enlighet med lagen (2009:62) om penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen), samt inkomma med de handlingar och noteringar han har gjort om detta.

På grund av de i ärendet inlämnade handlingarna, har mäklare X också förelagts att kommentera den bilagda fullmakten.

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig och i huvudsak uppgett följande.

Anmälan
Förmedling från närstående
Det stämmer att hans halvbrors son A ingår i styrelsen för bolaget (säljaren) som sleeping partner. Han har inte på något sätt haft kontakt med A, utan enbart varit i kontakt med bolagets ägare B.

Ritningar m.m.
Han placerade ritningarna strax efter avslut ”på deras takförsedda entré”.

Information om nedfart
Han förmedlade 2010 grannfastigheten till ett par som påbörjade ett nybygge 2011. Vid visningen inkräktade mycket sten och jord på den i ärendet aktuella fastigheten, men han hänvisade då till att grannarna skulle städa efter sig och återuppbygga grinden, vilket dessa kan bekräfta.

Säljaren erbjöd anmälarna en kompensation om 75 000 kr då nedfarten inte var iordningställd, vilket anmälarna avböjde.

Energiförbrukning
Han kontrollerade hur många kilowattimmar (kwh) fastigheten hade dragit. Samtidigt informerade han anmälarna om att han inte visste om de gamla säljarna utnyttjat den gamla oljepannan som fanns. Representanten för säljaren hade själv ingen aning om att det fanns en energideklaration.

Fullmakt
Detta var en standardfullmakt som upprättades eftersom B – företrädaren för säljaren – inte var bosatt på orten. Den skulle bara utnyttjas om det var nödvändigt och alla handlingar skrevs på av B.

Penningtvättslagen
Företrädaren för säljaren har han känt i cirka tolv år och haft glädjen att medverka som fastighetsmäklare i flera affärer under åren. Någon färsk identitetskontroll har han inte.

Han fick kännedom om var köparna arbetade och bodde. För att styrka hur han uppnått kundkännedom om dessa har mäklare X bifogat en ID-kontrollblankett med köparnas namn och personnummer förtryckt. Under den ene köparens namn har han fyllt i att han kontrollerat dennes körkort. Kontrollen är daterad den 13 juni 2011. Till kontrollblanketten är också fogat en kopia av den andra köparens ID-handling, även den daterad den 13 juni 2011.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen, ska en fastighetsmäklare ge köpare och säljare de råd och upplysningar de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Enligt 19 § samma lag ska mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar en överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

Anmälan
Förmedling från närstående
Av 13 § framgår att en fastighetsmäklare inte får köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla och inte heller förmedla en fastighet till någon sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672).

Kammarrätten i S har i två avgöranden (Kammarrätten i S den 21 september 2004, mål nr 6721-03 och 2226-04) uttalat att det finns risk för att en fastighetsmäklare vid förmedling av en närståendes fastighet kan komma att påverkas av ovidkommande intressen och att hans ställning som opartisk mellanman härigenom kan komma att äventyras. Förmedling från närstående ansågs därför inte lämpligt. Det kan således konstateras att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare förmedlar en fastighet som ägs av närstående till mäklaren.

I 4 kap. 3 § konkurslagen anges
Som närstående till gäldenären anses den som är gift med gäldenären eller är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till gäldenären eller är besvågrad med honom i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon samt den som på annat sätt står gäldenären personligen särskilt nära.
Som närstående till en näringsidkare eller en juridisk person anses vidare
1. den som har en väsentlig gemenskap med näringsidkaren eller den juridiska personen som är grundad på andelsrätt eller därmed jämförligt ekonomiskt intresse,
2. den som inte ensam men tillsammans med en närstående till honom har sådan gemenskap med näringsidkaren eller den juridiska personen som sägs under 1,
3. den som genom en ledande ställning har ett bestämmande inflytande över verksamhet som näringsidkaren eller den juridiska personen bedriver,
4. den som är närstående till någon som enligt 1--3 är närstående.

Den omständigheten att mäklare X, då hans brorson har en ledande ställning i bolaget, skulle kunna befaras ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga har lett till att anmälarna har ifrågasatt hans opartiskhet. En brorson omfattas emellertid inte av den personkrets som omnämns i konkurslagen. Det kan ändå finnas anledning för en mäklare att avstå från ett förmedlingsuppdrag som medför en risk för att dennes opartiskhet ifrågasätts. Fastighetsmäklarinspektionen anser emellertid inte att det finns skäl att meddela mäklare X disciplinär påföljd i denna del.

Agerande som ombud
Av förarbetena till bestämmelsen i 12 § om god fastighetsmäklarsed framgår att paragrafen innehåller den övergripande handlingsnorm som en fastighetsmäklare ska följa vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag (prop. 1994/95:14 s. 40 ff.). Vidare framgår att en fastighetsmäklare så långt som möjligt ska inta en neutral roll som opartisk mellanman som förmedlar kontakterna mellan köpare och säljare. Båda parter ska kunna lita på att mäklaren lämnar dem fullständiga och korrekta upplysningar och bistår dem med åtgärder i den utsträckning god fastighetsmäklarsed kräver.

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

Enligt förarbetena till bestämmelsen (prop. 1994/95:14 s. 80) gäller förbudet mot ombudsuppdrag i första hand s.k. ”rena” ombudssituationer, dvs. där mäklaren av uppdragsgivaren får fria händer att företräda denne i anslutning till uppdraget.

I ärendet har mäklare X, utöver att anmälarna uppfattat honom som ombud för säljaren, fått fullmakt från säljaren som gett honom vad som måste anses vara ”fria händer” avseende fastigheten i förarbetenas mening. Fullmakten undertecknades visserligen först i samband med tillträdet den 31 augusti 2011 och mäklare X har endast använt den när han skrev under avräkningen denna dag. Detta saknar emellertid relevans i bedömningen av huruvida mäklare X har uppträtt som ombud gentemot anmälarna eller inte. Genom att ha haft en fullmakt med denna lydelse och dessutom företett den för anmälarna, har han uppträtt som ombud. Hans agerande står i strid mot 15 § fastighetsmäklarlagen och renderar en varning.

Ritningar m.m.
Enligt 4 kap. 20 § jordabalken (1970:994) ska säljaren till köparen överlämna kartor och andra handlingar angående fastigheten vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.

I ärendet har anmälarna uppgett att mäklare X lovat att överlämna husritningar och andra dokument till dem efter tillträdet, vilket inte hade skett. Mäklare X har uppgett att han lämnade ritningarna i anmälarnas entré i samband med uppdragets avslut, vilket Fastighetsmäklarinspektionen inte ifrågasätter.

Det följer emellertid av mäklarens omsorgsplikt enligt 12 § fastighetsmäklarlagen, såväl som god fastighetsmäklarsed, att en fastighetsmäklare omsorgsfullt ska fullfölja de uppdrag denne har åtagit sig. Det får av fastighetsmäklarens omsorgsplikt också anses följa att handlingar av så stor vikt för en köpare som ritningar, som en fastighetsmäklare fått i sin vård, ska överlämnas på ett säkert sätt. Genom att inte se till att handlingarna kom anmälarna säkert till handa, har mäklare X brustit i sin omsorgsplikt och mot god fastighetsmäklarsed. För detta ska han varnas.

Information om nedfart och grind
Bestämmelsen i 19 § fastighetsmäklarlagen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa båda parter. Om endera parten önskar ett särskilt avtalsvillkor åligger det mäklaren att klargöra villkorets innebörd samt att se till att det blir tydligt formulerat i köpekontraktet.

Mäklare X har i yttrandet uppgett att han vid visningen hade sagt att ägarna av grannfastigheten skulle ta bort den inkräktande jorden och återställa grinden. Om åtagandet åvilade grannfastighetens ägare, borde mäklare X kunnat förevisa någon skriftlig överenskommelse om detta. Mäklare X har emellertid upprättat ett köpekontrakt i vars 12 § säljaren åtar sig ansvaret för återställandet. I och med detta får ansvaret anses ha reglerats och det finns inte anledning till någon påföljd i denna del.

Energiförbrukning och energideklaration
Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar inledningsvis att uppgiften om energiförbrukningen lämnats muntligen av mäklare X. Denne har vidare uppgett att varken han eller säljaren kände till om det fanns någon energideklaration, varför han skrev detta i marknadsföringsmaterialet. Det följer av fastighetsmäklarens omsorgs- och upplysningsplikt att de uppgifter han vidarebefordrar till konsumenter ska vara korrekta. Mot bakgrund av mäklare Xs yttrande och att han upprättat ett köpeavtal där en klausul om förpliktelser avseende energideklarationen tagits in, lämnar Fastighetsmäklarinspektionen frågan utan någon åtgärd.

Kundkännedom
Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer.

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet samt inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

Enligt 4 kap. 2 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (KAMFS 2009:2,FMN 2009:1) (penningtvättsföreskrifterna) ska identitetskontrollen av en juridisk person utföras i närvaro av kunden genom kontroll av ett registreringsbevis som inte är äldre än tre månader eller, om registreringsbevis inte utfärdats för den juridiska personen, andra motsvarande behörighetshandlingar eller motsvarande kontroll mot externa register.

Av 4 kap. 2 § st. 2 penningtvättsföreskrifterna följer att en företrädare för en juridisk person ska identifieras i enlighet med bestämmelserna om identitetskontroll av fysiska personer. Av 4 kap. 1 § föreskrifterna framgår bland annat att en identitetskontroll av en fysisk person ska utföras genom kontroll av giltig identitetshandling och att fastighetsmäklaren alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen. I Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (FMN 2010:1) *Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism* anges att om fastighetsmäklaren inte har möjlighet att ta en kopia av identitetshandlingen vid kontrolltillfället, kan denne ta en kopia av identitetshandlingen och foga till akten vid ett senare tillfälle.

Av 2 kap. 9 § penningtvättslagen framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller en enstaka transaktion utförs. I de allmänna råden (FMN 2010:1) anges att kontrollen av uppdragsgivaren i och med detta ska vara slutförd före det att uppdragsavtalet undertecknas och kontrollen av köparen innan parterna undertecknar köpekontraktet.

Enligt 2 kap. 13 § penningtvättslagen, ska en verksamhetsutövare i minst fem år bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom.

Mäklare X ingick uppdragsavtal med säljaren den 1 mars 2010 och skulle dessförinnan ha uppnått kundkännedom om såväl bolaget som dess företrädare. Kontrollerna av uppdragsgivaren skulle ha dokumenterats bland annat genom kopior av identitetshandlingarna, vilket inte gjorts. Mäklare X har således inte uppnått kundkännedom om uppdragsgivaren, vilket är varningsgrundande. Att mäklare X har hänvisat till att en av företrädarna för bolaget var känd för honom sedan tidigare föranleder ingen annan bedömning, eftersom det s.k. kändbegreppet som fanns i lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt försvann då denna ersattes av lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Mäklare X har underlåtit att kopiera och bevara dokumentationen av en av köparnas identitetshandling. Förfarandet strider mot uttryckliga bestämmelser i penningtvättslagen och penningtvättsföreskrifterna och är varningsgrundande.

Köparna undertecknade köpekontraktet den 8 juni 2011 och mäklare X har antecknat att kontrollen av dem genomfördes den 13 juni 2011. I och med detta har kontrollen utförts för sent och förfarandet renderar en varning.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder inte någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd
Fastighetsmäklaren X ska varnas för att han agerat som ombud i förmedlingen, att han inte uppfyllt sin omsorgsplikt när han överlämnade handlingar han hade i sin vård, att han under-

låtit att uppnå kundkännedom om uppdragsgivaren, att han i strid mot lag och föreskrifter underlåtit att kopiera och bevara den ena köparens identitetshandling samt att han inte i tid uppnått kundkännedom om köparna.

2012-10-24:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om s.k. lockpris, anbudsförteckning samt mäklarens ansvar enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden, som den 1 augusti 2012 bytte namn till Fastighetsmäklarinspektionen, har en spekulant på en bostadsrätt framfört kritik mot mäklare X. Kritiken gäller bland annat att mäklaren har marknadsfört bostadsrätten till ett s.k. lockpris.

Anmälan
Anmälaren har bland annat uppgett följande.

Under våren 2011 var hon på visning av en bostadsrätt som hade ett utgångspris om 1 200 000 kr. Hon följde budgivningen, men när det senaste budet var 1 800 000 kr, slutade hon att följa den.

Omkring ett år senare upptäckte hon att bostadsrätten låg ute till försäljning igen, med samma inredning, till ett utgångspris om 1 495 000 kr. Då hon fortfarande var intresserad, ringde hon upp mäklaren och frågade hur mycket budgivningen var uppe i. Hon fick veta att det senast budet var 2 200 000 kr. När hon frågade vad som hänt sedan förra försäljningen, om exempelvis kunden hade ångrat sig, svarade mäklaren att den inte alls varit ute till försäljning ett år tidigare. När hon uppgav att hon var säker på det, bland annat för att hon kände igen möblerna, ändrade han sig och tillstod att den hade sålts ett år tidigare och att den nuvarande säljaren då köpt den för 2 000 000 kr. Anmälaren anser att det är opålitligt av en mäklare att lägga ut lägenheten till ett pris som understiger värdet med 35 procent.

Kundkännedom
Mäklare X har förelagts att yttra sig i ärendet och bland annat uppge hur han har uppnått kundkännedom enligt lagen (2009:62) om penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) i aktuell förmedling, samt inkomma med de handlingar han har använt och noteringar han har gjort. Mäklare X har också förelagts att uppge vilken riskbedömning han gjort, vilka frågor han ställt med anledning av denna samt vilken närmare granskning han vidtagit.

Anbudsförteckning
Mäklare X har förelagts att inkomma med anbudsförteckningen.

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig och bland annat uppgett följande.

Lockpris
Prisspannet på bostadsrätter i området är mellan 850 000 och 2 400 000 kr. Han värderade den aktuella bostadsrätten till mellan 1 800 000 kr och 2 050 000 kr på grund av bland annat dess avgift och skick.

Uppdragsgivarens ekonomiska situation gjorde att denne ville ha ett mycket snart avslut, och uppdragsgivaren satte som krav att de skulle sätta ett accepterat pris om 1 495 000 kr – den summa denne behövde för att lösa en annars mycket prekär situation. Detta var under hans värdering, vilket han också påtalade för uppdragsgivaren flera gånger. Han gick emellertid uppdragsgivaren till viljes för att inte riskera att förlora uppdraget.

Anbudsförteckning
Mäklare X har inte inkommit med någon anbudsförteckning, utan har i yttrandet uppgett att köparen direkt lade 2 200 000 kr, utan budgivning.

Kundkännedom
Han uppnådde kundkännedom om säljaren den 18 januari 2012. När han åtog sig uppdraget avvek inte kunden från något normalt beteende. Han frågade varför kunden ville ha ett accepterat pris om 1 495 000 kr och denne svarade att han ville få ett snabbt avslut då han inte trivdes i området.

Han uppnådde kundkännedom om köparen på kontraktsdagen den 1 mars 2012. Att en köpare är villig att betala 2 200 000 kr för en bostadsrätt var inget han ansåg vara onormalt, då detta ligger inom spannet för bostadsrätter i den storleken i området. Syftet med köpet var att flytta till något större.

Som bilaga till mäklare Xs yttrande finns en odaterad kopia av köparens och säljarens ID-handlingar. På detta har en medarbetare verifierat att kopian stämmer överens med originalet. På den ID-kontrollblankett han inlämnat avseende kundkännedom om säljaren är dock antecknat att han kopierat säljarens identitetshandling på kontraktsdagen den 1 mars.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Lockpris
Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) ska marknadsföringen stämma överens med god marknadsföringssed. I god marknadsföringssed ligger bland annat ett krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115, s. 144).

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt är fastighetsmäklaren skyldig att ange korrekta uppgifter om objekten. Om en fastighetsmäklare i marknadsföringen av ett objekt anger ett pris som avviker från det av mäklaren bedömda marknadsvärdet, är detta vilseledande. En sådan prissättning i marknadsföringen är inte förenlig med god fastighetsmäklarsed och strider dessutom mot mäklarens omsorgsplikt.

I det aktuella ärendet har mäklare X uppgett att han har bedömt marknadsvärdet till mellan 1 800 000 kr och 2 050 000 kr. Trots det har han marknadsfört en bostadsrätt till ett pris som understiger det av honom lägsta bedömda värdet med 305 000 kr. Genom sitt agerande har mäklare X åsidosatt såväl god marknadsföringssed som god fastighetsmäklarsed, vilket i detta fall renderar en erinran. Att mäklare X sett sig vara tvungen att marknadsföra bostadsrätten på detta vis för att få behålla sitt uppdrag, leder inte till någon annan bedömning.

Kundkännedom och granskningsskyldighet
En fastighetsmäklares förpliktelse att i allt iaktta god fastighetsmäklarsed inbegriper en skyldighet att följa all lagstiftning som är tillämplig för fastighetsmäklaren, bland annat lagen (2009:62) om penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen).

Enligt 2 kap. 2 § penningtvättslagen ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner överstigande ett belopp om 15 000 euro.

Med grundläggande åtgärder avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet samt inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

Av 2 kap. 9 § penningtvättslagen framgår att kontrollen ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller en enstaka transaktion utförs och enligt 2 kap. 13 § samma lag ska fastighetsmäklaren bevara handlingar och uppgifter om de åtgärder som vidtagits.

Mäklare X har gett in en kopia av köparens identitetshandling – på samma ark som köparens – men han har inte noterat när han genomförde kontrollen. I 4 kap. 1 § sista stycket i Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2 FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna) stadgas att en fastighetsmäklare ska notera datum för genomförd identitetskontroll. Mot bakgrund av att mäklare X i yttrande uppgett att han kontrollerat köparens identitet vid kontraktstillfället och att den notering han gjort om kontrollen av säljarens identitet korrelerar med denna uppgift, finner Fastighetsmäklarinspektionen att förseelsen kan anses som ringa och påföljd underlåtas i denna del.

Enligt 3 kap. 1 § penningtvättslagen ska fastighetsmäklaren granska transaktioner för att kunna upptäcka sådana som han eller hon misstänker eller har skälig grund att misstänka utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism.

Det framgår av 9 kap. 1 § penningtvättsföreskrifterna att, om fastighetsmäklaren finner skäl att anta att en transaktion utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism, ska transaktionen omgående granskas närmare.

Exempel på omständigheter och transaktioner som kan motivera en närmare granskning är
1. svårigheter att identifiera kunden,
2. svårigheter att identifiera bakomliggande intressen,
3. kontantbetalningar eller andra betalningar som är stora eller avvikande utifrån kundens eller kundkategorins normala beteende,
4. stort antal köp eller försäljningar under ett visst intervall som inte förefaller normala för den kunden eller kundkategorin,

5. köp eller försäljningar som inte kan förklaras utifrån vad som är känt om kundens ekonomiska ställning,
6. köp eller försäljningar som kan antas sakna motiv eller ekonomiskt syfte,
7. köp eller försäljningar vars geografiska destination avviker från kundens eller kundkategorins normala transaktionsmönster,
8. köp eller försäljningar där köpeskillingen inte står i rimlig proportion till förmedlingsobjektets marknadsvärde,
9. att kunden efterfrågar för kunden eller kundkategorin ovanliga objekt utan att tillfredsställande förklaring ges,
10. bulvanförhållanden.

Enligt 9 kap 3 § föreskrifterna ska fastighetsmäklaren dokumentera de transaktioner som granskats.

I det aktuella ärendet har säljaren krävt att bostadsrätten skulle marknadsföras till ett accepterat pris om 1 495 000 kr, dvs. 305 000 kr under det lägst bedömda marknadsvärdet. Köparen har som enda budgivare lagt ett bud om 2 200 000 kr som är 705 000 kr över accepterat pris. Fastighetsmäklarinspektionen delar inte mäklare Xs uppfattning att köpprocessen varit normal. Mäklare X har uppgett att han tagit reda på att syftet med transaktionen var att säljaren ville flytta från området och köparen ville flytta till något större. Det ifrågasätts emellertid om mäklare X, med hänsyn till omständigheterna, bort nöja sig med dessa svar.

Det har förelegat flera konkreta omständigheter i ärendet som tillsammans och var för sig utlöst en skyldighet för mäklare X att granska transaktionen närmare. Genom att underlåta att göra detta, har mäklare X åsidosatt sina skyldigheter enligt lag och föreskrifter och därigenom god fastighetsmäklarsed. För detta ska han varnas.

Anbudsförteckning
Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen är en fastighetsmäklare skyldig att upprätta en förteckning över de anbud som lämnas med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 36) anges följande

Som utredningen anför skulle en ökad öppenhet om anbuden motverka påhittade och utelämnade anbud och därmed bidra till ett ökat förtroende för budgivningsförfarandet. En mäklare bör därför vara skyldig att upprätta en förteckning som gör det möjligt att i efterhand kontrollera att de anbud som mäklaren framfört motsvaras av riktiga anbud och att samtliga bud som framförts till mäklaren också förts vidare till säljaren.

I ärendet har mäklare X förelagts att inkomma med anbudsförteckningen. Han har inte inkommit med en sådan, utan har uppgett att det endast gavs ett bud på bostadsrätten. Bestämmelsen i 20 § är inte skriven att avse endast de fall då det uppstår budgivning, utan får enligt Fastighetsmäklarinspektionens mening också anses omfatta de fall då endast ett bud tagits emot. Genom att inte upprätta någon anbudsförteckning har mäklare X brustit mot sina förpliktelser enligt fastighetsmäklarlagen. För detta ska han meddelas erinran.

Övrigt
Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder inte någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd
Mäklare X meddelas varning för att han i strid mot penningtvättslagstiftningen och föreskrifterna underlåtit att uppfylla sin granskningsskyldighet.

I denna påföljd ingår även att han i strid med god marknadsföringssed såväl som god fastighetsmäklarsed marknadsfört en bostadsrätt till ett pris som understeg det av honom bedömda marknadsvärdet samt att han underlåtit att upprätta en anbudsförteckning. För var och en av dessa två förseelser skulle det ha räckt med en erinran, om den hade bedömts för sig själv.

Fastighetsmäklarinspektionen kommer dessutom att i ett senare särskilt ärende granska mäklare Xs hantering av marknadspriser och marknadsföring i andra förmedlingar.

2012-10-24:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om brister vid identitetskontroll och journalföring

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Anmälan
I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har spekulanterna på en bostadsrätt riktat kritik mot mäklare Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Anmälarna har bland annat gjort gällande att mäklare X förändrat förutsättningarna för budgivningen under pågående budgivning och hindrat en vidare höjning av priset till säljarnas nackdel. Enligt anmälarna har mäklare X vidare lovat att premiera en annan spekulant i en senare budgivning samt vägrat uppge den exakta tidpunkten för affärens avslutande till anmälarna.

Granskningen
Fastighetsmäklarinspektionen har i granskningen uppmärksammat att kopiorna av säljarnas identitetshandlingar är daterade med datumet för köpekontraktets undertecknande. I journalanteckningarna finns dock en uppgift om att kundkännedom uppnåtts avseende säljarna, genom ID-kontroll m.m., samma dag som uppdragsavtalet ingicks. I journalen saknas det anteckning om när uppdragsavtalet upphörde.

Mäklaren
Via ombud har mäklare X yttrat sig och bland annat anfört följande.

Den 15 september 2011 tyckte säljarna att man skulle försöka komma till ett avslut i denna långdragna budgivning. Budnivån hade då kommit upp på en nivå där säljarna var nöjda. De ville först att budgivningen skulle ta slut klockan 17.00, vilket hon meddelade budgivarna per telefon och sms. Budgivningen drog dock ut på tiden och säljarna bedömde att det nog inte skulle bli något slut före klockan 17.00, varför de förlängde möjligheten att lämna bud till klockan 19.00. Fastighetsmäklaren skickade sms till de kvarvarande budgivarna och meddelade den nya tiden. Trots detta kom bud strax före klockan 19.00 och ytterligare tre bud efter utsatt tid. Alla bud framfördes till säljarna med uppgift om när de lämnats. Säljarna valde då att acceptera budgivare E.S. sista och högsta bud, utan att hon skulle ta kontakt med de övriga budgivarna. Det fanns ytterligare en anledning att skriva avtal med E.S. för säljaren, nämligen att denne redan var igång med försäljningen av sin dåvarande bostad via en annan fastighetsmäklare. De andra två budgivarna hade inte påbörjat sina försäljningar. Anmälarna hade dessutom två lägenheter som skulle säljas. Det var alltså inte som anmälarna påstår att hon avslutade budgivningen och inte tog hänsyn till deras bud.

Anmälarens påstående om att hon skulle premiera en annan budgivare innebar att hon blev ombedd av dessa budgivare att hålla dem informerade om nya möjliga lägenheter som skulle kunna passa deras önskemål och behov. Hon åtog sig gärna att göra detta.

Hon kontrollerade uppdragsgivarnas identiteter genom att de fick uppvisa sina legitimationer den 18 augusti 2011, samma dag som uppdragsavtalet ingicks. I samband med kontraktsskrivningen tog hon kopior av legitimationerna, som hon då redan hade sett.

”Ett förmedlingsuppdrag upphör antingen genom uppsägning en viss dag eller när fastighetsmäklaren fullgjort uppdraget att förmedla försäljning av objektet vilket i detta ärende gjordes i och med överlåtelseavtalets undertecknande och de svävande villkoren införlivats och affären fullföljts på tillträdesdagen”.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Kundkännedom
Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt samt kontroll av den verkliga huvudmannens identitet.

Enligt 4 kap. 1 § fjärde stycket Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna) följer att fastighetsmäklaren vid kontroll av en fysik persons identitet alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Av 2 kap. 9 § penningtvättslagen följer att kontrollen av kunden och den verkliga huvudmannens identitet ska slutföras innan en affärsförbindelse etableras.

Mäklare X har uppgett att hon vid uppdragsavtalets ingående genomförde identitetskontroller avseende uppdragsgivarna, men att kopior av identitetshandlingar togs först i samband med köpekontraktets undertecknande. Det är datumet för dagen då kopiorna togs som står antecknat på kopiorna av uppdragsgivarnas identitetshandlingar. Enligt penningtvättsföreskrifterna åligger det en fastighetsmäklare att göra en notering om datum för genomförd kontroll. Mäklare X har gjort gällande att kundkännedom beträffande säljarna har uppnåtts genom identitetskontroll före uppdragsavtalets ingående, en uppgift som stämmer överens med den uppgift som antecknats i journalen. Ärendet ska avskrivas i denna del.

Journalen
Enligt 20 § i fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Har överlåtelseavtal ingåtts ska även den som köpt fastigheten få dokumentationen när uppdraget är slutfört.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges att det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör.

Mäklare X har inkommit till Fastighetsmäklarinspektionen med en journal där anteckning saknas om när uppdragsavtalet upphörde. Denna brist innebär att mäklare X har åsidosatt en skyldighet beträffande journalföring enligt fastighetsmäklarlagen.

Påföljd
Mäklare X har upprättat en journal som saknar anteckning med uppgift om när uppdragsavtalet upphörde. Bristen föranleder att hon ska meddelas erinran.

Övrigt
Vad som i övrigt kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-10-24:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om journalföring

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Anmälan
I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en spekulant av en bostadsrätt riktat kritik mot mäklare Xs agerande i samband med en budgivning.

Anmälaren har bland annat gjort gällande följande. Ett bud som lämnades av henne, via sms från Ankara i Turkiet den 31 oktober 2011, har inte registrerats i budgivningen. Kontrakt skrevs med en annan spekulant den 2 november 2011. När hon ställde frågor om registreringen av bud har hon fått svaret, från mäklare Xs medarbetare, att datasystemet inte klarar av både siffror och bokstäver. Hon är kritisk till systemet och hon menar att mäklarföretaget måste vara tydligare och verkligen påpeka att det endast är siffror som gäller. Hon borde ha fått den informationen när hon lämnade bud.

Mäklare X har vid budgivningen uppgett att mäklarföretagets policy är att inte lägga bud under 20 000 kr. Hon uppträdde överlägset samt hade absolut ingen empati eller ödmjukhet.

Trots upprepade försök att få en förklaring och ursäkt till det som hänt från mäklarföretagets VD har han inte hört av sig.

Mäklaren

Mäklaren X har fått yttra sig i ärendet och via sitt ombud bland annat anfört följande.

Angående bud via sms
Datasystemet fungerar på det sättet att när någon lägger ett bud, och oavsett på vilket sätt detta sker, informeras samtliga budgivare om budet via sms. Dessa meddelanden skickas från ett nummer som är kopplat direkt till Capitex och mäklarföretagets budgivningsfunktion. Dessa sms lyder: *”Nytt bud på H-gatan 1 av budgivare X. Budet är X XXX XXX kr. Höj budet genom att svara på detta SMS. Ange endast budets storlek i siffror utan mellanslag”.* Sådana meddelanden skickades också till anmälaren.

När hon ringde till anmälaren den 28 oktober 2011 ville anmälaren fundera till dagen därpå om hon ville lägga ytterligare bud. På lördag förmiddag pratade hon återigen med anmälaren per telefon. Anmälaren förklarade då att hon inte ville höja sitt bud, utan valde att stå kvar på sitt tidigare bud om 3 260 000 kr. På söndagen den 30 oktober 2011 hade budgivningen avstannat på 3 350 000 kr. Efter att hon pratat med säljarna bokades tid för kontraktsskrivning på måndag förmiddag, den 31 oktober 2011.

På måndag eftermiddag, när köpekontraktet redan var undertecknat, ringde anmälaren och undrade vad som hänt. Det sms som anmälaren påstår att hon skickat på kvällen den 29 oktober 2011 har systemet inte registrerat. Hon bad då anmälaren att återigen skicka sitt sms direkt till hennes mobiltelefon. Detta sms lydde *”3 360 000 vi vill vara med trots allt, är det ok? Hälsningar X”*

Som nämnts fungerar budgivningssystemet på så sätt att när man lägger ett bud via sms så får man ett sms tillbaka med en bekräftelse på att budet är registrerat. Om man däremot skrivit ett felaktigt bud, som systemet inte kan registrera, får man tillbaka följande sms*: ”Felaktigt bud. Högsta bud just nu är X XXX XXX kr”.* Anmälaren har i strid med givna instruktioner lämnat ett felaktigt bud som inte kunde registreras av systemet. Som hon förstår det så menar anmälaren att hon inte fick något sms med felmeddelande tillbaka. Hon har kontrollerat saken med mäklarföretags IT-avdelning, som i sin tur kontaktat Capitex. Det finns inget som tyder på att det skulle ha funnits något fel i systemet, och sms:et med felmeddelandet fanns loggat hos Capitex.

Angående budgivningsintervall
Att hon skulle ha uppgett att man var tvungen att höja bud med minst 20 000 kr för att få vara med i budgivningen stämmer inte. Tvärtom sa hon till anmälaren att hon fick lägga vilka bud hon ville. Samtliga bud redovisades till säljaren innan köpekontraktet undertecknades, så även anmälarens bud om 3 260 000 kr.

Handlingar
Mäklare X har förelagts att inkomma med bland annat de anteckningar hon fört över förmedlingsuppdraget. Fastighetsmäklarinspektionen har konstaterat att anteckningarna, om när varje enskild åtgärd i förmedlingsuppdraget är vidtagen, är odaterade. Vidare har Fastighetsmäklarinspektionen konstaterat att det saknas anteckning om när uppdragsavtalet upphörde. Det framgår inte heller huruvida mäklare X överlämnat anteckningarna till parterna. Särskild ombedd att kommentera detta har mäklare X anfört följande.

Hon hade fyllt i datum i den datorförda journalen, men genom ett misstag vid val av utskriftsversion kom datumen inte med i den journal som tillhandahölls parterna. Hon har vidtagit åtgärder för att misstaget inte ska upprepas.

Uppdraget upphörde genom att överlåtelsen ägde rum. Uppdrag som slutförs genom en överlåtelse upphör per tillträdesdagen, utan att det formaliseras på något särskilt sätt, jämför propositionen 2010/11:15 s. 61 och Hellner m.fl., Speciell avtalsrätt II, första häftet, 5 uppl. s. 230 ff. I journalen anges också att tillträde skett.

I journalen framgår att parterna bekräftar att de tagit del av journalen, inte att den överlämnats till dem. Oaktat ordvalet i journalen så överlämnade hon dokumentationen till parterna.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Journalen
Enligt 20 § i fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Har överlåtelseavtal ingåtts ska även den som köpt fastigheten få dokumentationen när uppdraget är slutfört.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges att det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör.

Mäklare X har inkommit till Fastighetsmäklarinspektionen med en journal där samtliga anteckningar saknar datering och där anteckning saknas om när uppdragsavtalet upphörde. Dessa båda brister innebär att mäklare X har åsidosatt sina skyldigheter beträffande journalföring enligt fastighetsmäklarlagen. Vad mäklare X anfört om att hon av misstag tillhandahållit parterna fel utskriftsversion av journalen föranleder ingen annan bedömning.

Mäklare X har gjort gällande att hon överlämnat journalen till parterna. I journalen saknas uttrycklig anteckning om detta. De kopior av journalen som getts in till Fastighetsmäklarinspektionen har undertecknats av köpare respektive säljare. Med hänsyn till omständligheterna kan den uppmärksammade bristen i journalföringen anses som ringa och föranleder därför ingen disciplinär påföljd.

Övrigt
Vad som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd
Mäklare X har underlåtit att ange datum för samtliga anteckningar i journalen. Dessutom saknar journalen anteckning med uppgift om när uppdragsavtalet upphörde. Bristerna föranleder var för sig att hon ska meddelas erinran.

2012-10-24:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om besked om beviljat medlemskap i bostadsrättsförening samt deposition och utbetalning av klientmedel.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning

Bakgrund

Anmälan
I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har likvidatorn i det bolag där mäklare X är minoritetsägare riktat kritik mot hennes agerande i tre förmedlingsuppdrag. Större delen av kritiken rör bolagsinterna civilrättsliga frågor. För respektive förmedlingsuppdrag har bland annat följande brister angivits.

Förmedlingsuppdrag 1
Handpenningen har satts in på mäklare Xs privata klientmedelskonto i banken A.

Förmedlingsuppdrag 2
Handpenningen har satts in på mäklare Xs privata klientmedelskonto i banken A och något depositionsavtal har inte upprättats.

Förmedlingsuppdrag 3
Mäklare X har överfört sitt arvode till ett konto i bolaget X, vilket ägs av hennes make, nio dagar före det att bostadsrättsföreningen godkänt köparen till förmedlingsobjektet som medlem. Pengarna överfördes den 12 mars 2011 och köparen blev godkänd som medlem i föreningen den 21 mars 2011. Överföringen gjordes utan att ledningen i fastighetsförmedlingsbolaget kände till den.

Mäklaren
Det har uppstått tvistigheter mellan henne som minoritetsägare och huvuddelägaren i mäklarföretaget. Hon har genom ombud flera gånger försökt lösa situationen, men utan positivt resultat. Eftersom hon var rädd att det kunde finnas möjlighet för huvudägaren att strypa hennes fullmakt till klientmedelskontot startade hon ett eget klientmedelskonto i bolaget x, där hon sitter som ledamot och firmatecknare.

Vad gäller den kritik som framförts avseende förmedlingsuppdrag 3 har hon, efter samtal med ordföranden i föreningen, betalat ut handpenningen med avdrag för sitt arvode i enlighet med depositionsavtalet. Hon minns denna affär mycket tydligt, då köparen var en pokerspelare som hade en betalningsanmärkning hos Kronofogden på cirka 500 000 kr avseende en skatteskuld. Köparen informerade henne om detta, varefter hon kontrollerade att skulden var betald hos Kronofogden och att det inte fanns några ytterligare betalningsanmärkningar eller fordringar. Säljaren och köparen var måna om att få igenom affären snabbt. Eftersom köparen hade denna betalningsanmärkning var hon, säljaren och köparen dessutom oroade att han inte skulle beviljas medlemskap i föreningen. Hon kontaktade styrelsen och berättade att hon hade en köpare som hade en betalningsanmärkning samt att de ville påskynda ett tillträde.

Ordföranden kontaktade samtliga i styrelsen för att få ett godkännande, varefter han återkom till henne med beslutet att de godkände köparen som medlem i bostadsrättsföreningen den 12 mars 2011. Hon skulle aldrig och har aldrig gjort en utbetalning av handpenningen förrän hon vet att samtliga villkor i kontraktet har infriats.

Som mäklare, med tecknade depositionsavtal, är hon personligt ansvarig för de deponerade medlen. Eftersom klientmedelskonton måste tecknas i ett företag har firmatecknaren automatiskt tillgång till dessa. Eftersom hon befarade att det eventuellt kunde medföra risk för hennes kunders medel, startade hon ett eget klientmedelskonto i banken A via bolaget X för att säkerställa medlen för sina kunders räkning. Depositionsavtal har tecknats för förmedlingsuppdragen.

Handlingar
Mäklare X har bland annat gett in kopior av depositionsavtalen för de uppdrag där anmälaren påstår att sådana inte upprättats.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med de aktuella förmedlingsuppdragen är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalen har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Ansökan om medlemskap i bostadsrättsförening samt deposition av klientmedel
I de fall avtalets fullföljande gjorts beroende av något villkor åligger det mäklaren att ta upp frågan om deponering av handpenning (prop. 1994/95:14 s. 55). Fastighetsmäklaren ska vid överlåtelse av en bostadsrätt ta upp frågan om deponering av handpenning om han inte fått besked från föreningen att den kommer att bevilja medlemskap.

Bostadsrättslagen ställer inte krav på att ansökan om inträde i föreningen och beslut ifråga om medlemskap ska vara skriftlig. Enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning bör en mäklare dock alltid se till att ett muntligt beslut även bekräftas skriftligt eller att det i vart fall noga dokumenteras när beslutet togs och vem som lämnat besked om beslutet.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska en mäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot ska utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommits i särskild ordning. Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någons annans räkning ska hållas skilda från mäklarens egna tillgångar.

Ett avskiljande från mäklarens egna medel är en förutsättning för skydd mot krav från mäklarens borgenärer (prop. 1994/95:14, s. 76). Mäklaren är personligt ansvarig för de klientmedel som han eller hon har anförtrotts. Genom att sätta in klientmedel på ett för ändamålet avsett konto, ett så kallat klientmedelskonto, uppfyller mäklaren normalt kravet på att medlen ska hållas avskilda från de egna tillgångarna.

Förmedlingsuppdrag 1 och 2
I förmedlingsuppdragen 1 och 2 har mäklare X i enlighet med vad som avtalats mellan parterna i köpekontrakten och i de upprättade depositionsavtalen deponerat inbetalda handpenningar på ett av henne öppnat klientmedelskonto i banken A. Detta har skett via bolaget X,

där hon är firmatecknare. Sättet på vilket klientmedlen deponerats stämmer överens med vad som avtalats mellan parterna och medlen har hållits avskilda på det sätt som lagen föreskriver. Ärendet ska avskrivas i denna del.

Förmedlingsuppdrag 3
Mäklare X har i sitt yttrande redogjort för hur hon kontrollerat att köparen beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen. Först sedan hon fått besked om att bostadsrättsföreningen beviljat köparen medlemskap har hon betalat ut de deponerade medlen. Det finns således inget stöd för att utbetalningen av handpenningen skulle ha skett i strid med vad som har avtalats mellan parterna. Ärendet ska avskrivas även i denna del.

Övrigt
Vad som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-10-24:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om brister avseende depositionsavtal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en köpare av en kommersiell fastighet riktat kritik mot mäklaren X, för hans agerande i ett förmedlingsuppdrag, i vilket en kommun var uppdragsgivare.

Anmälan
Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

Aktuell fastighet var till salu under hösten 2009 och han kontaktade då mäklaren. Säljaren var via mäklaren redan från första början informerad om att han hade en pressad tidsplan och att köpet annars inte var aktuellt för honom.

Vid kontraktsskrivningen den 25 januari 2010 förklarade mäklaren för honom att han själv representerade säljaren och att anmälaren skulle få alla papper underskrivna inom en vecka. Tillträdesdag var då planerad till den 5 mars 2010, vilket var ett krav från anmälaren för att ombyggnationen till en vårdcentral skulle vara klar till dess att verksamheten skulle starta. Eftersom kommunen inte fick godkänna affären utan föregående fullmäktigesammanträde, kunde dock inte tillträdet ske på det avtalade datumet.

Parterna kom till slut överens om ett nytt tillträdesdatum, den 22 april 2010. Han yrkade då ersättning för ökade kostnader för att ha anlitat en advokat och en ekonom på grund av dröjsmålet. För det fall att säljaren inte skulle ta sitt ansvar för ersättningskraven skulle han eventuellt häva köpet.

Mäklaren föreslog att 100 000 kronor skulle låsas på mäklarens konto, till dess att en lösning hade kommit till stånd. Mäklaren gjorde aldrig det minsta försökt att få till stånd ett seriöst möte om det inträffade och om det ersättningsanspråk som han hade.

Den 6 september 2011 betalades pengarna ut till säljaren, vilket meddelades honom och säljaren i ett brev av samma dag.

Mäklaren har brustit i sin objektivitet, genom att vara partisk med säljaren under hela processen. Mäklaren har heller inte försökt få parterna att enas eftersom mäklaren inte, varken via samtal eller via e-post till honom, under tiden från det att överenskommelsen skrevs till dess att brevet om att pengarna utbetalades till säljaren kom honom tillhanda. Mäklaren anger inte heller något datum i överenskommelsen som talar om när överenskommelsen skulle varit uppnådd eller vad som skulle hända om en överenskommelse inte skulle uppnås. Detta innebär att han inte varit medveten om någon slags deadline i ärendet.

Han har inte heller fått information om kommunens inställning att inte ersätta anspråken och har därmed inte givits en chans att agera i saken. Mäklaren har inte informerat honom innan utbetalningen av köpeskillingen gjordes.

Till anmälan har fogats bland annat ett dokument med följande innehåll:
”*Separat överenskommelse vid tillträdet Mariahemmet 22 april. Köparen har upptäckt en skada på taket som han vill kommunen skall bekosta samt att köparen även yrkar ersättning för havda kostnader med advokat och revisor i samband med kontraktstecknandet. Kommunen via AK och köparen accepterar att 100 000 av köpeskillingen insättes på mäklarens depositionskonto i banken A 1813 17 00976 i väntan på att ersättningsanspråken blir utredda*”.
Dokumentet är undertecknat av mäklare X.

Mäklaren
Mäklaren har yttrat sig och i huvudsak anfört följande.

Det aktuella förmedlingsobjektet var det andra som han förmedlade för kommunens räkning. I detta fall var tiden en viktig faktor. Tekniska nämnden hade ett möte den 17 februari 2010, då beslut skulle kunna fattas och tillträde skulle kunna ske den 5 mars 2010. Företrädare för köparen skrev under köpekontraktet den 25 januari 2010 och kontraktet överlämnades samma dag till kommunens handläggare. Vid ett möte i tekniska nämnden kom någon på att det fanns en beloppsgräns för försäljningar av kommunala fastigheter och att ärendet var tvunget att gå via kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Ett sådant möte låg längre fram i tiden. Tidigaste tillträde kunde vara i slutet av april. Detta senare datum skulle innebära att den planerade renoveringen till en vårdcentral inte skulle hinnas till det startdatum som kliniken hade, vilket kommunens företrädare meddelade honom dagen efter mötet. Detta besked vidarebefordrades till köparen. Problemet var även att köparen skulle uppta lån för renoveringen och att banken nu inte hade någon säkerhet.

Den 3 mars 2010 hölls ett möte för att hitta en lösning. På mötet deltog han, handläggare och kontorschefen från banken, företrädare för kommunen i form av en handläggare och tekniska chefen, köparen samt dennes revisor och advokat. Efter diskussioner ställde kommunen en kommunal borgen för renoveringen till dess att tillträdet kunde ske. Köpekontraktet och tillhörande hyresavtal, som författades i samråd med advokaten, undertecknades. Köpekontraktet villkorades med kommunfullmäktiges lagakraftvunna beslut. Om det beslutades ett nej skulle fastigheten bli uthyrd till en bestämd årshyra. Tillträdet bestämdes senare till den 22 april 2010, men renoveringsarbetena hade redan påbörjats enligt hyresavtalet.

Före tillträdet upptäcktes vid en besiktning en vattenläcka som, trots att det inte var ett dolt fel, skulle ersättas till ett visst belopp av kommunen. Vid tillträdet hade han fått köpebrevet av kommunens företrädare. Köparen skulle möta upp på banken. Någon timme innan mötet på banken kommer köparen in på kontoret och meddelar att han inte tänker tillträda fastigheten förrän han fått ersättning för sina utlägg för takläckaget samt kostnader för revisorn och advokaten. Han informerade köparen om att denne skulle göra sig skyldig till kontraktsbrott om han inte tillträdde. I detta läge föreslog han att de kunde hålla inne en viss summa till dess att köparen presenterade sitt krav och skuldfrågan blivit utredd. 100 000 kronor ansågs som en lämplig summa. Därefter informerade han kommunens företrädare om det uppkomna läget samt att det inte vore bra om det blev problem med tillträdet på fastigheten, som kommunen

hade borgen för. Kommunen godtog hans förslag. Tillträde skedde den 22 april 2010 och 100 000 kronor innehölls.

Han såg inte avsättningen som en deposition som villkor för köpet, utan mer som en åtgärd för att minska risken för skada mellan två näringsidkare. Anledningen till att han inte gjorde en deposition var att det inte var något villkor och det fanns ingen representant för kommunen närvarande på kontoret då. Han såg det som en tillfällig lösning. Dessutom skulle de vara på det bokade mötet på banken för tillträdet inom kort och situationen var en aning pressad. Han var glad att det kunde lösa sig utan kontraktsbrott. Med facit i hand kunde han ha författat en ny skrivelse i efterhand som de skrev på från båda parter, men han såg detta som något mycket kortsiktigt.

Att han inte skulle ha anmodat parterna att komma till en uppgörelse och frilägga pengarna är helt fel. Han och köparen har haft mejlkontakt flera gånger. Vidare har han bland annat vid två tillfällen visat köparen ett annat objekt i kommunen, som ägs av kommunen, och då båda gångerna pratat om de 100 000 kronorna. Han har också träffat köparen på kliniken för att diskutera den besiktning som köparen var missnöjd med och även då påtalat de 100 000 kronorna. Dessutom har han talat med en av köparens anställda flera gånger, pratat med köparen i telefon och varit i kontakt med advokaten vid minst fyra tillfällen. Hur många gånger han pratat med kommunens företrädare om kraven kan han inte ens komma ihåg.

Han har vid flera tillfällen varit i kontakt med fastighetsmäklarföretagets jurister och både han och företagets jurister har varit i kontakt med länsstyrelsen för att kunna deponera pengarna där, men de har avböjt. I ett mejl till parterna av den 4 augusti 2011 har han anmodat dem att komma överens, annars sätts pengarna över till länsstyrelsen.

Att utbetala pengarna till kommunen enligt det brev som mäklarbolagets jurister har utformat kan knappast anses vara partiskt. Även om inte bägge parter har skrivit på uppgörelsen har de muntligt accepterat det som står i redogörelsen. Köparen har konsekvent sagt nej till lösningar som inte innebar full ersättning. Kommunen ville inte acceptera några kostnader för advokat och revisor, dels för att det inte fanns något avtal påskrivet innan 3 mars 2010, dels därför att man genom att ställa kommunal borgen löste frågan utan hjälp av vare sig revisor eller advokat. Han försökte få till möten, men kommunen var inte intresserad. Han borde nog ha låtit banken ta hand om de 100 000 kronorna på en bankbok i bådas namn, vilket han skulle ha gjort om det hade varit två privatpersoner.

Handlingar i ärendet
Fastighetsmäklarinspektionen har vid granskningen av handlingarna i ärendet konstaterat följande.

Köpekontraktet
I § 20 i köpekontraktet anges följande:

” *Särskilt uppdragsavtal om deposition av handpenningen på fastighetsmäklarens klientmedelskonto skall träffas med anledning av i detta avtal intaget villkor.”*

Fastighetsmäklarinspektionen har efterfrågat depositionsavtalet om handpenningen, men mäklaren har inte inkommit med något sådant avtal.

Mäklaren
Det villkor som avses i 20 § köpekontraktet är att tekniska nämnden skulle skriva på avtalet vid sitt möte den 11 februari 2010. Köpeavtalet och depositionsavtalet lämnades över till kommunen när köparen hade undertecknat den 25 januari 2010. Han kommer inte ihåg vad som hände med depositionsavtalet gällande den ursprungliga handpenningen om 250 000 kr, men finner det för otroligt att det inte utfärdats något, eftersom det står i kontraktet. Det finns ingen kopia av något påskrivet depositionsavtal avseende handpenningen i mäklarföretagets arkivmapp och kommunen har, trots idogt letande, inte kunnat hitta något. Det troliga är att kommunen lagt bort dem, eftersom många har varit inblandade. Han har aldrig tidigare varit med om att han missat att skriva ett depositionsavtal när det varit en deposition. Handpenningen om 250 000 kr betalades in den 2 februari 2010 och ett depositionsavtal upprättades också då. Så snart villkoret för köpet var uppfyllt betalades de 250 000 kronorna ut till kommunen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Av 12 § andra stycket fastighetsmäklarlagen följer att en handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot, utan dröjsmål ska överlämnas till säljaren, om inte något annat har överenskommits i särskilt ordning.

Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 55) är det säljaren och köparen som ska komma överens om huruvida handpenningen omedelbart ska vidarebefordras till säljaren eller om mäklaren ska ta hand om den. Parterna ger således mäklaren ett särskilt uppdrag att förvalta handpenningen.

Mäklaren ska se till att det finns en klar och tydlig överenskommelse om hur och när de deponerade medlen ska betalas ut. Överenskommelsen ska utformas så att mäklaren utifrån de uppställda villkoren ska kunna göra en självständig bedömning av vem som har rätt till medlen. De deponerade medlen ska mäklaren hantera i enlighet med överenskommelsen.

I 19 § fastighetsmäklarlagen framgår att mäklaren ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Mäklaren ska hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen, om inte något annat har avtalats.

Att hålla medel deponerade för en parts räkning medför redovisningsansvar. Svårigheterna med sådan förvaltning ska inte underskattas. Fastighetsmäklarinspektionen vill framhålla att om mäklaren inte upprättar ett separat depositionsavtal när denne åtar sig förvaltningen, ska åtagandet i vart fall anges och bekräftas av mäklaren i köpekontraktet. Detta gäller såväl när parterna är konsumenter som när parterna är näringsidkare.

Avsättningen om 100 000 kr
Enligt mäklare Xs uppgifter har en överenskommelse träffats att ett belopp om 100 000 kr ska sättas in på hans depositionskonto. Denna överenskommelse har han dokumenterat i en separat skrivelse, som undertecknats ensidigt av honom. Underskrifter från övriga parter i

överenskommelsen saknas. Vidare saknas dokumentation i fråga om hur och när medlen ska betalas ut. Mäklare X har därmed brustit i sin hantering av deponerade medel. Agerandet står i strid med god fastighetsmäklarsed och för detta ska han varnas.

Depositionsavtal avseende handpenningen
I aktuellt köpekontrakt anges att ett depositionsavtal upprättats avseende depositionen av handpenningen. Mäklare X har emellertid inte kunnat visa att ett sådant avtal har upprättats. För detta ska han varnas.

Påföljd
Mäklare X ska varnas dels för att han inte upprättat ett depositionsavtal avseende avsättningen om 100 000 kr, dels för att han inte har visat att något depositionsavtal där parternas överenskommelse avseende handpenningen dokumenterats.

Övrigt
Vad som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-10-24:14

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om fastighetsmäklarens information till spekulant, kontrakt utan rättsverkan samt journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden, som sedan den 1 augusti 2012 heter Fastighetsmäklarinspektionen, har en spekulant på en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren X. Anmälan gäller bland annat att mäklare X har upprättat ett ogiltigt köpekontrakt.

Anmälan
Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Han var intresserad av en fastighet som förmedlades av mäklare X och deltog därför i en budgivning mot en annan intressent. Säljarna beslutade sig för att sälja till den andra budgivaren, trots att anmälaren lagt ett högre bud. En tid senare dök en annons för den andra budgivarens fastighet upp där ansvarig mäklare var mäklare X. Detta fick honom att misstänka att mäklare X kanske lagt mer energi för de andras sak därför att de också blev kunder till honom.

Två veckor senare blev han kontaktad av mäklare X som sade att köparna ännu inte hade sålt sitt hus och mäklare X undrade om anmälaren fortfarande var intresserad av fastigheten. Säljarna hade en ny bostad på gång och ville att försäljningen av deras gamla skulle ske inom rimlig tid. Enligt mäklaren hade de skrivit ett avtal som sa att om köparna inte sålt sitt hus senast den 7 april 2012, skulle deras chans att köpa automatiskt vara borta.

Detta besked fick anmälaren att tillsammans med en snickare besöka huset ännu en gång den 31 mars 2012. Han bokade även en köpargenomgång med säljarnas besiktningsman till den 11 april 2012.

Han träffade mäklare X för att skriva köpekontrakt på huset. Kontraktet hade ett förbehåll som sa att de första köparna fortfarande hade möjlighet att köpa huset i enlighet med det första avtalet. Det fanns även ett förbehåll om en köpargenomgång. Mäklare X skulle ta med sig kontraktet till säljarna så att de kunde skriva under. Den 5 april ringde mäklaren och meddelade att allt var klart och att anmälaren skulle få sitt exemplar den 9 april.

Den 8 april 2012 fick han ett sms från mäklare X som löd *”Köpet har gått tillbaka med NN, så det är ert nu. Mvh mäklare X”.* Anmälaren blev glad, men cirka två och en halv timme senare fick han ett nytt sms som löd *”Hej igen! NN har ändrat sig och låter inte köpet gå tillbaka. De har återkallat sin begäran om återgång. Jag ringer och förklarar.”* Vid ett senare samtal med mäklare X förklarade anmälaren bland annat hur besviken han var över mäklarens agerande och att han ville se kontrakten. Mäklare X sa då att han inte kunde lämna ut dem utan att först prata med sin chef.

Handlingar
Köpekontrakten i ärendet har inlämnats av mäklare X.

Det första köpekontraktet har undertecknats av köpare och säljare den 12 mars 2012. I kontraktet har köparna getts möjlighet att utan skadeståndsanspråk från någondera parten, begära köpets återgång för det fall de inte får sin bostad såld senast den 7 april 2012. Om de valde att låta köpet gå tillbaka, skulle en skriftlig begäran om återgång framställas skriftligen till säljarna, via mäklaren, senast den 11 april 2012.

Anmälaren och säljarna har sedan den 4 april 2012 undertecknat ett köpekontrakt. Dess § 19 ”Begränsning av detta avtals giltighet” har följande lydelse.

Köparen är informerad om att fastigheten i dagsläget är såld med särskilda villkor, som gör att de tidigare köparna äger rätt att begära köpets återgång om de inte får sålt sin nuvarande bostad senast den 7 april 2012.
Detta avtals giltighet är därför beroende av att tidigare köpare begär köpets återgång senast den 8 april 2012. Om tidigare köpare ej begär köpets återgång senast den 8 april 2012, faller detta avtal i sin helhet.
Handläggande fastighetsmäklare meddelar köparen, via sms till mobilnummer XXX, senast den 9 april 2012 om tidigare säljare begärt köpets återgång eller inte.

I ärendet har bland annat journalen granskats. Av denna framgår inte när uppdragsavtalet upphörde, vilket mäklare X förelagts att kommentera.

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig och i huvudsak uppgett följande.

Anmälan innehåller ett stort antal felaktiga påståenden gällande hans handläggning av detta uppdrag.

Anmälaren kan ha viss fog för sin kritik avseende meddelandet om man rycker en enskild händelse ur sitt sammanhang. Återgivningen av sms-kontakten är korrekt. Detta sms som han skickade den 8 april hade föregåtts av en muntlig dialog mellan honom och anmälaren om vad som faktiskt gällde fram till den 9 april. Detta hade också tydligt reglerats i köpekontraktet mellan anmälaren och säljarna. Anmälaren var samtidigt informerad om att besked fram till den 9 april fick betraktas som preliminära, då de första köparna hade fram till den 8 april att begära en eventuell återgång av köpet. Även om han inser att det var en olycklig formulering i det preliminära och informella sms-svar han skickat till anmälaren, så anser han att det fick betraktas som just ett sådant preliminärt svar. Det hade de tidigare varit överens om, på en fråga som ställdes direkt av anmälaren på dennes egna initiativ. Detta framförde han också till anmälaren när han senare återkopplade och påminde då även om att de haft en muntlig dialog och tydligt reglerat tidpunkterna i kontraktet.

Att han skulle ha ansträngt sig mer för de första köparna för att de var hans kunder är inte med sanningen överensstämmande. Båda budgivarna har behandlats på ett likvärdigt sätt och samtliga bud och därmed förenade villkor har mottagits och omgående vidarebefordrats till säljarna.

När anmälaren blivit informerad om att säljarna avsåg att skriva kontrakt med de första köparna, höjde anmälaren två gånger sitt bud. Säljarna ville dock stå fast vid sitt muntliga löfte till de andra spekulanterna, trots att de informerats om att de inte var bundna av detta. Villkorade köpehandlingar upprättades därför den 12 mars. Direkt efter detta framförde han en hälsning från säljarna till anmälaren med innebörden att i händelse av att de första köparna begärde

köpets återgång, skulle anmälaren få erbjudande om att köpa fastigheten. Efter önskemål från säljarna kontaktades sedan anmälaren när tiden började närma sig den stipulerade tidsperioden. Skälet var att efterhöra om det fortfarande fanns ett intresse för fastigheten.

Anmälarens påstående om att de första köparnas avtal automatiskt skulle förfalla är inte med sanningen överensstämmande. Alla parter var väl informerade om förutsättningarna.

Anmälaren var angelägen om att få skriva ett villkorat köpekontrakt och hade inte möjlighet att vänta tills säljarna kunde träffas för kontraktskrivning. Därför undertecknades de villkorade köpehandlingarna av anmälaren den 4 april. Anmälaren informerades noggrant om villkoren i dessa samt att det på intet sätt förelåg ett avtal mellan honom och säljarna innan båda parter undertecknat. Anmälaren var också informerad om att hans köp var helt utan verkan i händelse av att de första köparna inte begärde att köpet skulle återgå.

Avseende uppgiften om att anmälaren inte fått del av köpehandlingarna avser detta inte dennes egna köpehandlingar, utan de som skrevs under av de första köparna. Dessa ville anmälaren ta del av, men han ansåg inte att han kunde lämna ut dem på grund av sekretess. Anmälarens köpehandlingar har funnits för avhämtning.

Vid tillträdet råkade han få med sig journaler som var utskrivna utan de kompletterande anteckningar som gjorts. Han upprättade därför efter detta den kompletta journalen, vilken sänts ut till parterna för underskrift.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Enligt 21§ fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Meddelandet till anmälaren
I ärendet tillstår mäklare X att han skickat ett sms till anmälaren där han uppgett att fastigheten var deras. Det kan i sammanhanget påpekas att eftersom det alltid är säljaren som avgör till vem och till vilket pris en fastighet ska säljas, kan en mäklare aldrig med bindande verkan lova en försäljning till en spekulant. Fastighetsmäklarinspektionen har tidigare uttalat att sådana utfästelser strider mot god fastighetsmäklarsed (se exempelvis Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2002; beslutet 2002-04-17:11).

Mäklare X har uppgett att anmälaren varit informerad om att besked fram till den 9 april 2012 skulle betraktas som preliminära. Hans formulering i meddelandet kan oaktat detta inte anses förenligt med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen ger anledning till en erinran.

Två kontrakt
Mäklare X har i ärendet uppgett att han upprättat två tydliga kontrakt, vars innebörd stod klar för alla parter. Ärendet handlar emellertid inte om formuleringen i dessa kontrakt, utan

ärendet handlar om att mäklare X upprättat ett kontrakt avseende köp av fastighet som inte var juridiskt giltigt.

Följden av de formkrav som ställs i 4 kap jordabalken (1970:994) är att ett löfte om att sälja en fastighet inte är bindande. När formkraven för köp av en fastighet är uppfyllda, är också köpet bindande. Det faktum att man i kontraktet skriftligen avtalat om återgångsvillkor, gör inte rättshandlingen mindre giltig.

Mäklare X har upprättat ett köpekontrakt som anmälaren och säljarna har skrivit på, vilket reglerar ett förhållande som ännu inte inträffat. Kontraktet reglerar med andra ord ett löfte om att sälja under vissa angivna förutsättningar. Att upprätta en handling som helt saknar rättsverkan är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed. För detta ska mäklare X meddelas en varning.

Journal
Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren och i förekommande fall köpare eller säljare när uppdraget slutförts.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges att det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar bland annat uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör.

I den journal mäklare X upprättat, saknas uppgiften om när uppdraget upphört. Denna uppgift omnämns uttryckligen i förarbetena och förseelsen kan inte anses som ringa. Även denna förseelse ger anledning till en erinran.

Övrigt
Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd
Mäklare X meddelas varning för att han mellan konsumenter upprättat ett köpekontrakt som saknar rättsverkan.

I denna påföljd ingår även att han i strid med god fastighetsmäklarsed gjort en utfästelse om att anmälaren skulle få köpa fastigheten samt att han brustit i sin journalföring. För var och en av dessa två förseelser skulle det ha räckt med en erinran, om den hade bedömts för sig själv.

Fastighetsmäklarinspektionen har omprövat beslutet enligt följande

Beslut 2012-11-12

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen ändrar sitt beslut den 24 oktober 2012 om att varna fastighetsmäklaren X och meddelar honom i stället erinran.

Bakgrund

Den 24 oktober 2012 meddelades mäklare X varning. Grunden för denna disciplinpåföljd var att mäklare X i ett förmedlingsuppdrag upprättat två köpekontrakt beträffande samma fastighet som skrivits under av säljarna och två olika köpare. Inspektionen bedömde det senare köpekontraktet som utgörande ett löfte om försäljning, vilket saknade rättsverkan.

Fastighetsmäklarinspektionen har kommit fram till att det finns skäl att ompröva beslutet i denna del. Mäklare X har beretts möjlighet att yttra sig över detta. Han har den 5 november 2012 skickat in ett överklagande till Inspektionen ställt till Förvaltningsrätten i S, vilket även innehåller en begäran om omprövning av beslutet att meddela varning avseende köpekontraktets giltighet och grunderna för detta.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Omprövning av beslut regleras i 27 § förvaltningslagen (1996:223) vars första stycke har följande lydelse.

> Finner en myndighet att ett beslut, som den har meddelat som första instans, är uppenbart oriktigt på grund av nya omständigheter eller av någon annan anledning, skall myndigheten ändra beslutet, om det kan ske snabbt och enkelt och utan att det blir till nackdel för någon enskild part. Skyldigheten gäller även om beslutet överklagas, såvida inte klaganden begär att beslutet tills vidare inte skall gälla (inhibition).

Fastighetsmäklarinspektionen har vid omprövningen kommit fram till att det andra kontraktet utgjorde ett bindande avtal som villkorats av huruvida det första köpekontraktet fullföljdes, och inte ett löfte om försäljning såsom inspektionen först uppfattat det. Denna ändrade bedömning medför att grunden för påföljden varning bortfaller.

I beslutet den 24 oktober 2012 ingick även att mäklare X i strid mot god fastighetsmäklarsed gjort en utfästelse om att anmälaren skulle få köpa den aktuella fastigheten samt att han brustit i sin journalföring. Enligt beslutet utgjorde båda dessa förseelser var för sig grund för erinran. Eftersom beslutet inte omprövas i denna del meddelas mäklare X erinran.

2012-10-24:15

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om information om undersökningsplikten samt s.k. lockpris

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden, som sedan den 1 augusti 2012 heter Fastighetsmäklarinspektionen, har en spekulant på en fastighet framfört kritik mot fastighetsmäklaren X. Anmälaren uppger att mäklaren använt sig av ett så kallat lockpris i marknadsföringen av en fastighet. Fastigheten marknadsfördes till ett accepterat pris om 7 300 000 kr och anmälaren trodde att den slutligen såldes för 9 250 000 kr.

Till mäklare Xs yttrande var bifogat ett brev om tjänsten från mäklare X till säljaren. I brevet har hon under rubriken ”Skyddat köp” skrivit följande.

Med skyddat köp kan såväl köpare som säljare känna sig trygga innan, under och efter försäljningen. I skyddat köp ingår överlåtelsebesiktning, radonmätning, energideklaration, okulär elinstallationskontroll, ansvarsförsäkring mot dolda fel samt en trygghetsförsäkring. Fördelen med att besiktiga sin fastighet innan försäljningen är bl.a. de eventuella fel som upptäcks blir diskonterade och att försäljningsprocessen blir snabbare och smidigare (sällsynt att köparna gör ngn egen besiktning då det ingår en genomgång med Din besiktningsman och de därmed uppfyllt sin undersökningsplikt).
-

Mäklare X har förelagts att förklara vilka överväganden som legat till grund för ovanstående uppgifter samt inkomma med den information om köparens undersökningsplikt som hon gett denna.

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig och i huvudsak uppgett följande.

Uttalandet om köparens undersökningsplikt
Offerten, i vilken uttalandet gjordes, är endast ett försök till sammanfattning av ett längre samtal som fördes mellan uppdragsgivaren och henne. Syftet var inte att ge en uttömmande redogörelse för säljarens upplysningsskyldighet eller köparens undersökningsplikt. Hon har uppfyllt sina skyldigheter enligt 16 § fastighetsmäklarlagen genom information i objektsbeskrivningen och frågelistan. Uttalandet om att det är sällsynt att köparna gör en egen besiktning när man som säljare gjort en förbesiktning var endast ett konstaterande. Telefongenomgången med säljarens besiktningsman medför att köparen får ett kundförhållande till besiktningsföretaget och får samma rättigheter gentemot företaget som säljaren. Naturligtvis finns det delar av fastigheten som ligger utanför det besiktningsmannen tittar på och i dessa delar kvarstår köparens undersökningsplikt, vilket framgår av den information om köparens undersökningsplikt i objektsbeskrivningen respektive frågelistan som tilltänkta köpare får del av redan vid visningstillfället.

Det bedömda marknadsvärdet
Sedan mäklarbranschen under sommaren 2011 lanserade begreppet ”Accepterat pris” för att komma till rätta med de s.k. lockpriserna har hon använt sig av denna prissättning vid sina försäljningar.

Den 17 november 2011 var hon första gången och tittade på fastigheten för att göra en värdering. Som grund för sin värdering vägde hon in faktorer som fastighetens skick, läge och statistik baserad på beviljade lagfarter. Sammantaget kom hon fram till att marknadsvärdet troligen låg mellan 7 500 000 och 8 000 000 kr.

Under hösten såldes majoriteten av fastigheterna i området till det accepterade priset. Under december/januari hade hon haft en annan fastighet i närområdet till försäljning. Trots att denna i många avseenden skilde sig från den i ärendet aktuella fastigheten, gav den en fingervisning om temperaturen på marknaden. Trots flera visningar och en drastisk sänkning av priset fick de inte in några bud.

I slutet av januari 2012 blev en försäljning aktuell av fastigheten. Vid ett möte i säljarens hem den 1 februari ventilerade hon sin oro över värderingen och det nya marknadsläget. Gemensamt jämförde de liknande fastigheter på marknaden och efter detta gick säljaren med på att sänka prisförväntningarna till intervallet 7 300 000 – 8 000 000, och att använda 7 300 000 som det accepterade priset. Detta styrks också av ett till yttrandet fogat intygande från säljaren.

De allmänna visningarna var extremt välbesökta, men de första buden som inkom var på 6 000 000 och 6 500 000 kr. Totalt var det sju budgivare och av dessa var det två som bara lade ett bud var.

Sammanfattningsvis kan konstateras att bostadsmarknaden i dag är mycket svårbedömd. Med den information hon hade tycker hon fortfarande att hon gjorde en korrekt bedömning av det mest sannolika marknadsvärdet.

Handlingar
Till mäklare Xs yttrande är fogat bland annat en frågelista ifylld av säljaren. Denna innehåller en skriftlig information om bland annat ansvarsfördelning, köparens undersökningsplikt och innebörden av en besiktning. Till yttrandet är också fogat en objektsbeskrivning i vilken undersökningsplikten tilldelats ett eget avsnitt.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande samt ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Information om undersökningsplikten
Fastighetsmäklaren ska enligt 16 § fastighetsmäklarlagen verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om objektet som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren ska också skriftligen upplysa köparen om dennes undersökningsplikt. I detta ligger även ett krav på att mäklaren informerar om vad plikten innebär enligt 4 kap. 19 § jordabalken.

Köparen ska få del av informationen i så god tid innan överlåtelsen att köparen ges möjlighet att låta undersöka fastigheten. Informationen kan exempelvis överlämnas samtidigt med objektsbeskrivningen.

Det yttrande om köpares undersökningsplikt som mäklare X gjorde i sitt brev till säljaren, gav Fastighetsmäklarinspektionen anledning att undersöka hur hon informerat tilltänkta köpare om undersökningsplikten. Den information mäklare X slutligen lämnat säljaren och spekulanterna i frågelistan och objektsbeskrivningen får emellertid väl anses uppfylla kraven i 16 § fastighetsmäklarlagen. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Lockpris
Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) ska marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. I god marknadsföringssed ligger bland annat ett krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115, s. 144).

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt är fastighetsmäklaren skyldig att ange korrekta uppgifter om objekten. Detta förutsätter att fastighetsmäklaren har erforderliga kunskaper om de allmänna villkor som råder på fastighetsmarknaden. Om en fastighetsmäklare i marknadsföringen av ett objekt anger ett pris som avviker från det av mäklaren bedömda marknadsvärdet, är detta vilseledande. En sådan prissättning i marknadsföringen är inte förenlig med god fastighetsmäklarsed och strider dessutom mot mäklarens omsorgsplikt.

I detta ärende har mäklare X utförligt redovisat hur hon bedömde marknadsvärdet i november 2011 och varför hon inför marknadsföringen av fastigheten i februari 2012 hade gjort en ny bedömning. Mot bakgrund av vad mäklare X anfört och de uppgifter hon redovisat till grund för sin bedömning, kan det inte anses otvetydigt fastställt att hon i marknadsföringen av fastigheten använt sig av ett s.k. lockpris, trots att differensen mellan marknadsfört pris och försäljningspris var så pass stor. Ärendet ska därför avskrivas även i denna del.

2012-10-24:16

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om redbarhet och lämplighet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen återkallar mäklare Xs registrering.

Bakgrund

Tidigare beslut
Mäklare X avregistrerades av dåvarande Fastighetsmäklarnämnden den 23 augusti 2006. Skälen till detta var bland annat att han underlåtit att betala årsavgiften i tid, ignorerat nämndens förelägganden och befunnits skyldig till brottslig gärning.

Den 18 december 2009 registrerades mäklare X på nytt med fullständig registrering. Vid den utredning som föregick registreringsbeslutet, uppmärksammades att mäklare X hade ett antal betalningsanmärkningar, men mot bakgrund av att han genomgått viss fortbildning och kunde uppfylla de legala kraven, bifölls hans ansökan. I beslutet antecknades emellertid att dåvarande Fastighetsmäklarnämnden avsåg att göra efterkontroll av mäklare Xs verksamhet.

Den 10 januari 2011 fattade Fastighetsmäklarnämnden beslut om att inleda ett tillsynsärende mot mäklare X, då det vid en kontroll hos Kronofogden visat sig att han restförts för skulder i såväl allmänna som enskilda mål överstigande 10 000 kr. Vid förnyad kontroll visade sig de restförda skulderna uppgå till 1 822 873 kr. Då mäklare X i yttrande visat att han gjort delbetalningar och då en del borgenärer återkallat sina fordringar, samt då skuldsaldot per dagen för disciplinnämndens sammanträde uppgick till 109 610 kr, lät nämnden det stanna vid en varning. Man beslöt dock att även framöver kontrollera mäklare Xs skuldsättning.

Aktuellt ärende
Vid en kontroll den 6 februari 2012 visade det sig att mäklare X var restförd i såväl allmänna som enskilda mål för 43 348 kr och vid en granskning av hur det sett ut sedan maj 2011, visade det sig att skuldläget varit relativt konstant. I anledning av detta fattades ett beslut om granskning.

Vid förnyad kontroll hos Kronofogden den 13 februari 2012 uppgick de restförda skulderna till 46 705 och den 22 februari 2012 till 52 026.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att yttra sig över ovanstående, och begärde två gånger anstånd, sista gången till den 30 mars. Den 3 april inkom hans yttrande.

Han förstår fullt att den bild som kan tecknas via utdrag från Kronofogden ger anledning till visst tvivel, men vill visa att det självfallet inte behöver vara så. Den huvudsakliga anledningen till att fortsatta restföringar uppkommit är att han befunnit sig i likviditetsbrist. Han har betalat av fordringar, men inte i den takt som några av dem förfallit. När han väl fått en restföring har han fått erfara att kreditgivarna inte visar samma välvillighet med betalningsanstånd.

Under våren 2012 har han gjort ett antal uppgörelser och betalningar för att komma ifatt lån som han blivit efter med då stora affärer tagit lång tid att genomföra.

Trots betalningsanmärkningar och restföringar hos Kronofogden, har hans ifrågasatta lämplighet som fastighetsmäklare inte hindrat honom från att genomföra stora uppdrag. Han är en ytterst ärlig och ambitiös mäklare som till över 100 procent går in för sin uppgift att på ett helhjärtat och korrekt sätt nå målet att genomföra en framgångsrik affär för både säljare och köpare.

Hans plan är att försöka lägga om vissa dåliga lån som han under åren blivit tvungen att ta. Den huvudsakliga anledningen till att hans yttrande blev försenat och att han har begärt anstånd är att det har tagit tid att göra upp med de redovisade borgenärerna. Nu återstår bara en post som blivit betald, men ännu inte tagits bort.

Slutlig kontroll
Vid en slutlig kontroll den 13 augusti 2012, visade sig mäklare Xs aktuella skuldsaldo hos Kronofogden i allmänna och enskilda mål uppgå till 1 057 754 kr.

Han förelades att yttra sig över detta och uppgav då följande.

Det stämmer att han för tillfället har skulder. Han hade tidigare i år reglerat dessa, men nu har gamla skulder dykt upp igen. Affärerna har den sista tiden gått upp och ner. Dessvärre har han för höga räntor på sina lån och arbetar med att komma till rätta med detta, bland annat genom att sälja en av sina fastigheter. I och med denna försäljning kommer bortlösen av lån och betalning av andra skulder att ske inom några veckor, senast sista oktober.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 29 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska Fastighetsmäklarinspektionen 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 myndigheten i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas.

Bestämmelsen om redbarhet i 6 § p 5 har överförts oförändrad från 1995 års lag. I förarbetena till den lagen (prop. 1994/95:14 s. 66) anges att redbarhetsrekvisitet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet ska motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den, i flera avseenden, ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart.

Vidare anges att det i kravet på redbarhet givetvis också ligger ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Vad som framkommit vid granskningen medför att mäklare Xs redbarhet och lämplighet kan ifrågasättas. Särskilt allvarligt är det att mäklare X löpande restförts för skulder efter att hans redbarhet ifrågasattes av dåvarande Fastighetsmäklarnämnden i maj 2011. Dessutom har de restförda skulderna stadigt ökat i stället för tvärt om sedan detta ärende inleddes. Då trenden

inte brutits under så pass lång tid, kan hänsyn inte tas till mäklare Xs senaste förhoppning om att inom kort bli skuldfri.

Det förhållandet att mäklare X, trots tidigare uppmaningar, fortsatt att missköta sina ekonomiska åtaganden, gör att ingen annan påföljd än avregistrering kan komma i fråga.

2012-10-24:17

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om marknadsföring

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

En konsument har i en anmälan riktat kritik mot mäklare X för att han i marknadsföringen av en bostadsrätt angett månadsavgiften till 4 800 kr, trots att avgiften egentligen var 7 800 kr i månaden. Samma dag som anmälan gjordes togs annonsen tillfälligt bort. Elva dagar senare fanns annonsen åter ute, nu med något annat utseende. Avgiften angavs till 4 800 kr. I en ruta med rubriken *Beskrivning* fanns bland annat följande uppgift. *Säljaren kommer att leverera våningen med: 1. … 2. Supporta avgiften under 5 år med 3000 kr per månad värde 180 000 kr, därefter är måhända avgiften i föreningen annorlunda*.

Mäklaren

Mäklare X har inkommit med ett yttrande i ärendet. Han har anfört följande. Det stämmer att avgiften var 7 800 kr. Detta framgick tydligt i objektsbeskrivningen på tredje sidan, dvs. efter tredje klicket. Att erbjudandet inte var tillgänglig redan på sidan ett och inte heller på sidan två, sidor som byggts upp av Hemnet, var ett missförstånd. Ingen av de spekulanter som varit på visning har varit okunniga om den riktiga avgiften eller vad säljarens erbjudande innebar. Så snart han mottagit nämndens skrivelse vidtog han rättelse.

I den ursprungliga annonseringen var uppgiften om avgiften korrekt, men eftersom visningarna var obesökta erbjöd sig säljaren att sänka avgiften under fem år och bidra med 3 000 kr per månad.

På fråga från Fastighetsmäklarinspektionen hur erbjudandet i praktiken var tänkt att fungera har mäklare X uppgivit följande.

Erbjudandet var uppdelat i två valfria alternativ för mig att presentera.
1) Det enklaste, efter fastställd köpeskilling om minst 4,5 mkr erbjuder säljaren, köparen att sänka köpeskillingen med 180 000 kr, som ersättning för erbjudandet.
2) Alternativt fastställes köpeskillingen om t.ex. 4,5 mkr och säljaren upprättar ett uppdrag i bank där han deponerar ett belopp om 180 000 kr på ett konto som han låter banken utbetala 3 000 kr i månaden till köparen i 60 månader. Dessutom betalar han in ca 40 000 kr i reavinstskatt för de 180 000 kronorna.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Det innebär bland annat att fastighetsmäklaren i sin marknadsföring ska följa bestämmelserna i marknadsföringslagen.

2012-10-24:17

Den valda formuleringen är avsedd att framhålla mäklarens skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed inte bara vid fullgörande av enskilda förmedlingsuppdrag utan även i andra sammanhang när han uppträder i sin yrkesroll. Detta kan gälla exempelvis mäklarens marknadsföring av sina tjänster. (Prop 1994/95:14 s. 76).

Enligt 10 § marknadsföringslagen (2008:486) får en näringsidkare inte använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annans näringsverksamhet. Detta gäller särskilt ifråga om bland annat produktens utmärkande egenskaper.

Av 8 § marknadsföringslagen framgår att marknadsföring som är vilseledande enligt 10 § samma lag är otillbörlig om den påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

Ett affärsbeslut är ett beslut som fattas av en konsument eller en näringsidkare om hur och under vilka förutsättningar en produkt ska köpas oavsett om konsumenten eller näringsidkaren beslutar att handla eller inte. Marknadsföring som är otillbörlig kan förbjudas enligt 23 § marknadsföringslagen.

Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att marknadsföringen överensstämmer med marknadsföringslagens krav. Detta innebär bland annat att mäklaren ska vinnlägga sig om att påståendena i marknadsföringen på ett korrekt och rättvisande sätt beskriver objektet. Eftersom marknadsföringen får anses vända sig till konsumenter i allmänhet ska marknadsföringen bedömas med beaktande av det intryck som genomsnittskonsumenten kan förväntas få.

Att marknadsföra bostadsrätten med en månadsavgift på 4 800 kr, när avgiften i verkligheten var 7 800 kr i månaden, är vilseledande. Den vilseledande framställningen får anses påverka mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut. Marknadsföringen strider därmed mot marknadsföringslagen. Genom att bryta mot marknadsföringslagens bestämmelser har mäklare X även brutit mot kravet på att i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. För detta ska han varnas.

2012-10-24:18

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om notering av bud i anbudsförteckning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

En person som varit spekulant på en fastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla har i en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) framfört kritik mot mäklarens agerande i samband med budgivningen.

Anmälaren
Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

De tittade på ett hus och ringde mäklare X två dagar efter visning eftersom de inte hörde något från henne. De bjöd först 1 900 000 kr men då sa mäklaren på en gång att säljaren inte skulle ta det. De mailade därefter in ett bud på 2 100 000 kr och fick ett motbud på 2 125 000 kr varpå de bjöd 2 130 000 kr. Mäklaren uppgav då att de inte kunde höja med enbart 5 000 kr – med förklaringen att det bara var ”småpengar”. Mäklaren tänkte inte lägga ut budet utan ville att de skulle fundera över helgen. Om de stod fast vid budet skulle hon lägga ut det då. På måndagen la de i stället ett bud på 2 150 000 kr och fick ett motbud på 2 175 000 kr från budgivare 2. Onsdag morgon ringde mäklare X och uppgav att det lagts ett bud på 2 210 000 kr och att säljarna valt att gå vidare för ett avslut. De önskade lägga ett högre bud men fick inte det. Kontakt togs med säljaren först samma dag och sedan dagen därpå. Säljaren förklarade att mäklaren uppmanats att denne skulle kontrollera med samtliga budgivare om någon önskade lägga ett högre bud. Dessutom hade mäklaren felaktigt uppgivit att de inte ville lägga något mer bud. De har känt sig lurade av mäklarens agerande.

Mäklaren
Mäklare X har inkommit med yttranden i ärendet och sammanfattningsvis anfört följande.

Då anmälarna önskade höja sitt bud med 5 000 kr den 31 mars 2012 svarade först en kollega eftersom hon var på semester. Kollegan informerade henne och hon tog själv kontakt med spekulanten och förklarade att hon inte kunde lägga in budet. Hon frågade om de kunde lägga ett högre bud. De kunde tänka på detta under helgen eftersom hon var utan dator. Ytterligare en visning skulle hållas den 5 april. Hennes kollega la in budet från budgivare B på 2 125 000 kr. Hennes standardsvar vid 5 000 kronorsbud på objekt i tvåmiljoner klassen är att 5 000 kr alltid är mycket pengar men att det i ett sådant skede kanske är lågt. När de hördes av igen på måndagen lämnade anmälarna ett högre bud till 2 150 000 kr varvid man påpekade att det kändes bra att man fått fundera över helgen. Säljaren önskade skriva på huset om hon fick 2 225 000 kr samma kväll. Ett motbud lämnades av spekulant B på 2 210 000 kr och tid för kontraktskrivning bestämdes till den 4 april 2012. Ytterligare bud lämnades inte. På kontraktsdagen informerade säljaren henne om att anmälarna mailat och lämnat ett bud på 2 300 000 kr. Säljaren valde att avsluta affären med spekulant B på grund av att säljaren själv

skulle skriva kontrakt på en lägenhet samma dag och att banken ställde krav på att hon sålt sitt hus före det köpet.

Handlingar
Mäklare X har inkommit med en budförteckning daterad den 4 april 2012. Förteckningen omfattar två budgivare och totalt fyra bud;

B	2 175 000 kr	2012-04-03
A (anmälaren)	2 150 000 kr	2012-04-02
B	2 125 000 kr	2012-03-31
A	2 100 000 kr	2012-03-30

Mäklare X som anmodats att kommentera anbudsförteckningens innehåll har anfört följande.

Säljaren accepterad inte budet på 1 900 000 kr som ett seriöst bud. Säljaren ville inte starta på ett så lågt pris. Dessutom kände sig säljaren kränkt av det låga budet. Därför är budet inte inlagt i budsystemet. Budet på 2 130 000 kr kunde inte läggas in på grund av att hon var på resa. Efter helgen återkom budgivaren på 2 150 000 kr. Buden läggs in i systemet och skickas ut till intressenter via sms. Budet på 1 900 000 kr lämnades till säljaren den 30 mars 2012. Budet på 2 130 000 kr lämnades till säljaren den 3 april 2012. Information om budgivningen har lämnats både muntligt och via sms till samtliga spekulanter som visat intresse för huset. På webbplatsen visas högsta bud.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren bland annat upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet (se prop. 2010/11:15 s. 61). Det finns inte något undantag från mäklarens skyldighet att anteckna bud. Mäklarens ansvar i detta avseende är inte heller beroende av att uppdragsgivaren accepterar buden eller av förhållanden som rör mäklaren.

Det är utrett att anmälaren som spekulant lämnat konkreta bud på ett objekt och att mäklare X uppfattat samtliga bud på det sätt som anmälaren gör gällande att de framförts. Det har därmed ålegat mäklare X att – så snart det var möjligt – notera buden i anbudsförteckningen med uppgifter om när respektive bud faktiskt lämnades och övriga aktuella förutsättningar. Av mäklare Xs egna uppgifter och den skriftliga utredningen i ärendet framgår att mäklaren underlåtit att notera två av buden; anmälarens första bud och anmälarens bud som innebar en höjning med 5 000 kr. Mäklare X ska meddelas varning för att hon upprättat en ofullständig förteckning över de anbud som lämnats.

2012-10-24:19

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om omsorgsplikt, felaktig uppgift i objektsbeskrivning samt journalföring

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har mäklare X kritiserats för att ha marknadsfört en fastighet med en felaktig beskrivning i fråga om huruvida anslutningsavgiften för vatten och avlopp var betalad.

Anmälan
Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

I egenskap av god man hade han uppdraget att sälja ett fritidshus. Den 9 augusti 2011 tecknades uppdragsavtal med mäklare X. Han talade om för mäklaren bland annat att huset stått obebott i över 10 år, att tomten kanske är avstyckningsbar, att vatten och avlopp (V/A) är framdraget till tomtgränsen och att vattnet från den egna brunnen fungerar. Mäklare X frågade honom om det fanns avloppsbrunn. Han svarade att han inte visste men att han hade sett ett inbetalningskvitto till kommunen på en anslutningsavgift som troligen var betald. Han hade mycket lite kunskap om fastigheten, vilket han berättade för mäklare X som skulle ta reda på alla uppgifter han behövde inför kommande annonsering. Det fanns särskilda skäl för mäklaren att kontrollera hos kommunen vad som gällde angående anslutningsavgiften.

Av mäklarens egen journal har man i efterhand kunnat utläsa att mäklare X den 10 augusti 2011, dagen efter att uppdragsavtalet ingicks, utfört en kontroll av anslutningsavgifter för V/A m.m. Mäklare X hade alltså redan då tagit reda på vad inbetalningskvittot till kommunen avsåg och att anslutningsavgiften för avlopp var betald samt att tomten var avstyckningsbar.

Den 18 augusti 2011 kom ett mejl från mäklare X med en fastighetsbeskrivning och lite bilder. ”Titta gärna igenom detta och återkom till mig så kan vi annonsera ut det i början av nästa vecka”. Han tittade igenom och utgick från att allt var korrekt, alla fakta hade ju mäklaren tagit reda på så det måste ju stämma.

Den 22 november 2011 skrevs köpekontrakt. Han hade med sig de få papper han hade avseende fastigheten, bland annat lagfart och inbetalningskvittot till kommunen som visade att anslutningsavgiften för avlopp var betald. Mäklare X tittade igenom dokumenten och sa att anmälaren själv skulle lämna över dessa till köparen på tillträdesdagen. Efter undertecknande skulle kontraktet skickas till överförmyndaren för godkännande.

Först i samband med att mäklare X skulle göra en kapitalvinstberäkning framkom, efter det att mäklaren då varit i kontakt med kommunen, att den betalade anslutningsavgiften för V/A endast avsåg avlopp. I köpekontraktet är allt korrekt angivet ”Kommunalt/enskilt sommarvatten. Avlopp saknas.” I beskrivningen står det: ”Enskilt vatten idag men kommunalt VA finns vid tomtgräns med anslutningsavgift betald”. Anslutningsavgiften för avlopp var betald

men inte avgiften för vatten om 50 000 kronor. Nu har mäklaren rekommenderat honom att betala köparen 50 000 kronor.

Mäklaren
Mäklare X har i ett yttrande tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande.

Från första början när han hade kontakt med anmälaren angav denne tydligt att avgiften för V/A var betald. Inget snack om den saken. Det fanns inget att tvivla på och därför kryssade han för detta i checklistan.

Det stämmer inte att han åtagit sig att inhämta alla uppgifter om fastigheten, utan enbart de uppgifter som anmälaren själv inte hade kännedom om, t.ex. om fastigheten var avstyckningsbar, information från Lantmäteriet och planskiss. Att han skulle dubbelkolla den kommunala avgiften var inget de talade om. Han anser inte att det funnits särskilda skäl för honom att kontakta kommunen. Han hade ingen misstanke att uppgiften från anmälaren kunde vara felaktig.

Han skickar alltid en beskrivning på förhand till säljarna för att de ska kunna godkänna uppgifterna, eftersom det är säljaren som är ansvarig för uppgifterna. Dagen innan kontraktskrivningen skickade han ut ett avtalsförslag till båda parter. Vid själva skrivningen gick han igenom kontraktet för att det inte skulle vara några oklarheter. Vid det tillfället pratade de också om att V/A-avgiften var betald. I anmälan anges att anmälaren hade med sig några papper till kontraktskrivningen. Bunten var säkert en halv decimeter tjock, varför han sa att det var säkrast att anmälaren lämnade över allt detta till köparen på tillträdesdagen.

I samband med att kapitalvinsten skulle beräknas åtog han sig att kolla V/A-avgiftens belopp med kommunen. Han fick då veta att endast avloppsavgiften var betald. Han kontaktade genast anmälaren för att påtala att de uppgifter anmälaren lämnat kanske inte stämmer. Anmälaren tittade på sitt kvitto och insåg då att det endast avsåg avloppet.

Handlingar i ärendet
I det till anmälan fogade köpekontraktet anges att bilagan *Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister* tillhör köpekontraktet. I bilagan anges bland annat följande.

Tillgång till VA: Kommunalt/enskilt sommarvatten. Avlopp saknas**.**

Till sitt yttrande har mäklare X fogat bland annat objektsbeskrivningen och sin mäklarjournal.

I objektsbeskrivningen anges bland annat följande:

Mycket fin och AVSTYCKNINGSBAR tomt med fritidshus /…/. Beläget på en lugn och barnvänlig gata med mycket grönska. Enkilt vatten idag men kommunalt VA finns vid tomtgräns med anslutningsavgift betald.

I objektsbeskrivningen anges vidare följande vid rubriken Vatten/Avlopp

Vatten genom egen borrad brunn och hydrofor.
Kommunalt vatten och avlopp vid tomtgränsen med anslutningsavgift betald!

I mäklare Xs journalanteckningar anges bland annat följande:

Datum	Utförd av	Anteckning
2011-08-10	Mäklare X	Kontroll – Anslutningsavgifter, Va, mm

Mäklare X har uppgett att anledningen till att det i journalen anges att han kontrollerat V/A-avgifter m.m. är att anmälaren så tydligt från början uppgav detta till honom.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Omsorgsplikten och objektsbeskrivningen
Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

I 16 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen anges att om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa denne om detta.

Av 17 § första stycket fastighetsmäklarlagen framgår att fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Av 18 § samma lag framgår att fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning).

Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift om fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader och om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den, liksom uppgift om gemensamhetsanläggningar. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

I nu aktuellt ärende är det är ostridigt att uppgiften i objektsbeskrivningen, om att anslutningsavgiften för kommunalt vatten var betald, är felaktig. Fastighetsmäklarinspektionen kan konstatera att den aktuella uppgiften inte är en obligatorisk uppgift i objektsbeskrivningen. Inspektionen vill emellertid framhålla att *om* en sådan uppgift ändå finns i en objektsbeskrivning ska den naturligtvis stämma med verkligheten. De uppgifter som mäklaren för in i en objektsbeskrivning hämtar mäklaren huvudsakligen från säljaren. Det är denne som svarar för att uppgifterna är riktiga, om inte mäklaren har anledning att misstänka att de är felaktiga. Det är först då som mäklaren har en särskild upplysningsskyldighet till köparen i frågor som rör fastighetens skick som kan antas ha betydelse för denne. Ord står mot ord i fråga om vad mäklare X åtagit sig att kontrollera. Mot mäklare Xs bestridande kan det inte heller i övrigt fastställas att han agerat i strid med sina skyldigheter. Underlag för åtgärd saknas i denna del.

Journalen
Fastighetsmäklaren ska enligt 20 § fastighetsmäklarlagen föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges att de som har ett intresse av att veta vilka åtgärder mäklaren vidtagit ska kunna få dokumentation över uppdraget. Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör (prop. 2010/11:15, s. 60f).

I den mäklarjournal som mäklare X gett in till Fastighetsmäklarinspektionen anges att han den 10 augusti 2011 gjort en kontroll i fråga om anslutningsavgifter.

Fastighetsmäklarinspektionen kan inledningsvis konstatera att det av anteckningen inte framgår hur den nedtecknade kontrollen utförts eller närmare vad den avser. Den åtgärd som, enligt mäklare Xs egen uppgift, motsvaras av anteckningen är att han mottagit en uppgift från uppdragsgivarens gode man.

Det är en självklarhet att en fastighetsmäklares noteringar i mäklarjournalen ska vara korrekta. I det nu aktuella ärendet är det Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning att anteckningens formulering avseende kontroll av V/A-avgifter ger ett intryck av att uppgiften kontrollerats med någon annan än säljaren eller representanten för säljaren. Anteckningen i journalen kan inte anses motsvara den åtgärd mäklare X själv uppgett att han utfört. Inspektionen finner därmed att mäklare Xs journalanteckning är bristfällig. Förseelsen motiverar erinran.

En ledamot anmäler skiljaktig mening i följande fråga.

Omsorgsplikten och objektsbeskrivningen
Mäklare X har gjort gällande att det i förmedlingsuppdraget saknats skäl för honom att kontrollera uppgiften om huruvida avgifterna för V/A var betalda. Enligt min mening har det emellertid, i denna förmedling, funnits omständigheter som talar för att mäklare X närmare bort kontrollera uppgiften om de betalda avgifterna, eller i vart fall uppmärksamma parterna på osäkerheten kring uppgiften. Att säljaren företräds av en god man utgör en sådan omständighet. Att uppgiften i fastighetsutdraget och den uppgift mäklare X säger sig ha fått från uppdragsgivaren är motstridiga utgör en annan sådan omständighet. Genom sin underlåtenhet i denna del har mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar erinran.

2012-11-21:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om uppgifter i och överlämnande av journaler

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 16 mars 2012 att inleda ett tillsynsärende mot mäklare X. Med anledning av detta har inspektionen granskat tre förmedlingsuppdrag som han har ingått och avslutat under perioden den 15 oktober 2011–den 15 mars 2012. De tre förmedlingsuppdrag som har granskats har gällt bostadsrätter. Mäklare X har efter föreläggan-den från inspektionen gett in kopior av bland annat uppdragsavtalen, objektsbeskrivningarna och journalerna i förmedlingsuppdragen.

De granskade handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har noterat följande i de inkomna handlingarna. I objektsbe-skrivningen av den bostadsrätt som ligger på H-vägen saknas det uppgifter om andelstalen. I journalerna har ett annat datum angetts för när de tre förmedlingsuppdragen ingåtts än det datum som står i uppdragsavtalen. De tre journalerna saknar också anteckningar om när förmedlingsuppdragen har upphört och när och på vilket sätt mäklare X har

1. tillhandahållit de senast tillgängliga årsredovisningarna för bostadsrättsföreningarna och föreningarnas registrerade stadgar,
2. kontrollerat de gällande årsavgifterna och om det hade beslutats om några ändringar och
3. överlämnat journalerna till säljarna och köparna.

Mäklaren

Mäklare X har uppgett följande. Han har känt till andelstalen för bostadsrätten på H-vägen men kan inte svara på varför talen inte kommit med i objektsbeskrivningen. Detta var dock hans första förmedlingsuppdrag. Det är datumen i uppdragsavtalen som är korrekta. Han har kontrollerat årsavgiften för samtliga objekt. Han har inte överlämnat journalerna till köparna och säljarna.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Uppgifter om andelstal i objektsbeskrivningen av H-vägen

Fastighetsmäklaren ska enligt 18 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) tillhandahålla en till-tänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen enligt paragrafens tredje stycke innehålla en uppgift om bland annat andelstal. Med andelstal avses enligt förarbetena till lagen en beskrivning av bostadsrätten i två avseenden. För det första ska ägarandelen i före-ningen anges, det vill säga hur stor insats den aktuella bostadsrätten har i förhållande till den totala insatsen. För det andra ska det anges hur stor andel av årsavgifterna till föreningen som

åvilar bostadsrättshavaren. Mäklaren ska i objektsbeskrivningen ange andelstalet i båda dessa avseenden (prop. 2010/11:15 s. 59).

Det framgår av journalen att mäklare X har tillhandahållit en objektbeskrivning till de tilltänkta köparna av bostadsrätten på H-vägen. Objektsbeskrivningen saknar emellertid uppgifter om andelstalen. Mäklare X har uppgett att han har känt till andelstalen men har inte kunnat förklara varför uppgiften saknas. Mot bakgrund av att förmedlingsuppdraget har varit hans första och att objektsbeskrivningarna i de senare uppdragen innehåller korrekt angivna uppgifter om andelstalen finner Fastighetsmäklarinspektionen att förseelsen är ringa.

Journalerna i de tre förmedlingsuppdragen

Enligt 20 § första stycket fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren bland annat föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. Dokumentationen ska enligt andra stycket överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få dokumentationen när uppdraget slutförts. Skyldigheten att föra journal omfattar enligt förarbetena till lagen uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits och när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, till exempel utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (prop. 2010/11:15 s. 61). Skälet till att mäklaren ska överlämna journalen till parterna är enligt förarbetena att parterna ska få möjlighet att kontrollera att uppgifterna är korrekta och annars reagera (samma prop. s. 35).

Journalerna över de tre förmedlingsuppdragen saknar uppgifter om när och på vilket sätt mäklare X har tillhandahållit årsredovisningarna och föreningsstadgarna samt kontrollerat årsavgifterna och om det hade beslutats om några ändringar. Journalerna saknar också uppgifter om när uppdragen har upphört. Datumen för när förmedlingsuppdragen ingicks är dessutom felaktiga i journalerna. Mäklare X har uppgett att han har kontrollerat årsavgifterna för de tre bostadsrätterna. Det framgår av överlåtelseavtalen att köparna i de tre förmedlingarna har fått årsredovisningar och stadgar. Fastighetsmäklarinspektionen ifrågasätter inte att mäklare X har vidtagit dessa åtgärder. Inspektionen anser emellertid att han borde ha antecknat i journalerna när och på vilket sätt åtgärderna har vidtagits. Han borde också ha antecknat i journalerna när förmedlingsuppdragen upphört. Genom att i samtliga granskade förmedlingsuppdrag underlåta att anteckna sådana uppgifter, och dessutom ange fel datum för när förmedlingsuppdragen ingicks, har mäklare X fört journal på ett sätt som får anses bristfälligt. Förseelsen motiverar bedömd för sig själv en erinran.

Mäklare X har också uppgett att han inte har överlämnat journalerna till köparna och säljarna. Genom att i samtliga tre förmedlingsuppdrag underlåta att överlämna journalerna har mäklare X åsidosatt denna skyldighet gentemot parterna. Förseelsen motiverar bedömd för sig själv en erinran.

Sammanfattning av påföljden

Mäklare X ska meddelas erinran för att han i de tre förmedlingsuppdragen dels brustit i skyldigheten att föra journal, dels underlåtit att överlämna journalerna till parterna.

Något annat har inte kommit fram som ska ingå i påföljden.

2012-11-21:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 29 mars 2012 att inleda ett tillsynsärende mot mäklare X. Med anledning av detta har inspektionen granskat fem förmedlingsuppdrag som han har ingått och avslutat under perioden den 15 oktober 2011–den 15 mars 2012. De fem förmedlingsuppdrag som har granskats har gällt bostadsrätter. Mäklare X har efter föreläggan-den från inspektionen gett in kopior av bland annat journalerna i förmedlingsuppdragen.

Granskningen av journalerna
Fastighetsmäklarinspektionen har noterat att det av journalerna avseende samtliga fem förmedlingsuppdrag inte framgår när uppdragen upphört och när och på vilket sätt mäklare X har

1. kontrollerat och informerat köparna om vem som haft rätt att förfoga över bostadsrätterna,
2. kontrollerat om bostadsrätterna är pantsatta,
3. tillhandahållit de tilltänkta köparna objektsbeskrivningar, föreningsstadgar och årsredovisningar,
4. erbjudit de tilltänkta köparna skriftliga beräkningar av boendekostnaderna,
5. upplyst de tilltänkta köparna om hur säljarna avsett att genomföra försäljningarna,
6. upplyst köparna skriftligen om deras undersökningsplikt och verkat för att undersökningsplikten fullgjorts,
7. verkat för att säljarna lämnat de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparna,
8. kontrollerat årsavgifterna och om det beslutats några ändringar av dem,
9. gått igenom köpehandlingarna med parterna,
10. överlämnat anbudsförteckningarna till parterna.

Beträffande den bostadsrätt som ligger på D-vägen framgår det inte av journalen när och på vilket sätt mäklare X har upprättat ett tilläggavtal till överlåtelseavtalet och gått igenom det med parterna.

Beträffande de bostadsrätter som ligger på M-gränd och S-vägen framgår det inte av journalerna när och på vilket sätt mäklare X har upprättat likvidavräkningar. Beträffande bostadsrätten på S-vägen framgår det inte heller av journalen att den har överlämnats till säljaren.

Mäklaren
Mäklare X har i ett yttrande över Fastighetsmäklarinspektionens noteringar bland annat uppgett att han har vidtagit åtgärderna enligt 1–10 i samtliga fem förmedlingsuppdrag. Han har upprättat likvidavräkningar för bostadsrätterna på M-gränd och S-vägen. Han har överlämnat

journalerna till alla parter. Beträffande tilläggsavtalet för bostadsrätten på D-vägen har han förklarat för parterna hur processen skulle ske.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 20 § första stycket fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren bland annat föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. Skyldigheten att föra journal omfattar enligt förarbetena till lagen uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits och när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, till exempel utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (prop. 2010/11:15 s. 61).

Fastighetsmäklarinspektionen har inte någon anledning att ifrågasätta att mäklare X har vidtagit åtgärderna enligt 1–10 ovan i samtliga fem förmedlingsuppdrag. Han borde dock ha antecknat åtgärderna samt uppgifter om när uppdragen upphört i journalerna. Han borde också ha antecknat i journalerna de åtgärder som vidtagits med anledning av tilläggsavtalet för bostadsrätten på D-vägen, när och på vilket sätt likvidavräkningar har upprättats för bostadsrätterna på M-gränd och S-vägen samt när journalen överlämnats till säljaren av bostadsrätten på S-vägen. Genom att inte anteckna dessa åtgärder och händelser har mäklare X brustit i sin journalföring. Påföljden för förseelsen kan stanna vid en erinran.

Något annat som motiverar en påföljd har inte kommit fram i ärendet.

2012-11-21:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om omsorgsplikt

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en spekulant av en fastighet riktat kritik mot mäklaren X, för hans agerande i ett förmedlingsuppdrag.

Anmälan
Tillsammans med säljaren och en besiktningsman var hon och överlåtelsebesiktigade ett sommarhus. Mäklaren bekräftade försäljningen i mejl till henne den 21 september 2012.

”Hej igen E! K säljer gärna till dig för 2,4 mkr och föreslår att du besiktigar huset innan vi skriver kontrakt. Jag bifogar en lista på besiktningsmän som våra kunder anlitat och tyckt fungerat bra. När du bokat besiktning kommer huset att reserveras för dig under ev väntetid på besiktningstillfället. Med vänlig hälsning mäklare X”

Hon begärde att ett köpeavtal skulle upprättas före besiktningen. Mäklaren svarade henne då att ”det är ditt hus nu, säljaren står fast, vi har reserverat det för dig nu, ingen mer budgivning kommer att ske nu”.

Samtidigt har mäklaren, som inte dök upp vid besiktningen, tagit emot ett nytt bud. När hon kommit hem efter besiktningen meddelade mäklaren att säljaren hade sålt till en annan köpare för 200 000 kronor högre, men att hon var välkommen att bjuda över detta nya bud.

Hon har alltså bokat besiktning, fått mejlet från mäklaren, mött säljaren, skakat hand samt kommer att få en besiktningsfaktura på 6 700 kr plus resekostnad.

Mäklaren
Anmälaren anmälde sig som spekulant på fastigheten i slutet av augusti 2012 och lade bud på fastigheten. Den 21 september lade anmälaren ett bud om 2,4 miljoner kronor som säljaren accepterade. Säljaren uppfattade emellertid anmälaren som tvehågsen och lite labil, han ville därför inte acceptera ett köp med en så kallad besiktningsklausul utan krävde att anmälaren först skulle besiktiga fastigheten och därefter skulle man skriva köpekontrakt. Säljaren förklarade också för honom att anmälaren skulle få besiktiga fastigheten i lugn och ro och att han inte tänkte sälja fastigheten till någon innan besiktningen var klar. Den 21 september skickade han ett mejl till anmälaren, där säljarens besked utrycktes med orden att ”huset kommer att reserveras” i avvaktan på besiktning. Han hade emellertid även en telefonkontakt med anmälaren samma dag där han förklarade att inget var klart förrän ett skriftligt köpekontrakt var undertecknat och att reservationen inte var rättsligt bindande. Anmälaren uppgav då att hon var mycket väl medveten om detta. Hon hade tidigare, berättade hon, varit gift med en mäklare och kände till jordabalkens regler. Samma diskussion fördes vid ytterligare ett telefonsamtal mellan honom och anmälaren ungefär en vecka senare då anmälaren förklarade att hon

var angelägen att skriva kontrakt före besiktningen eftersom hon visste att reservationen inte var bindande. Anmälaren har således fått korrekt information om rättsläget av honom och har, alldeles oavsett den informationen, själv känt rättsreglerna på området.

Sedan anmälaren låtits besiktiga fastigheten anmälde sig en annan spekulant på fastigheten som bjöd 2,6 miljoner kronor. Anmälaren gavs möjlighet att höja sitt bud, men valde att inte göra det.

Som framgått såldes inte fastigheten förrän anmälarens besiktning var klar, så med facit i hand visade sig beskedet i mejlet vara helt korrekt. Vad anmälaren antagligen menar är att hon trodde att hon var garanterad att få köpa fastigheten för 2,4 miljoner kronor. Som angetts ovan förklarade emellertid han rättsläget för anmälaren vid telefonsamtalet den 21 september, och som också angetts uppgav anmälaren att hon redan kände till reglerna på området. Man kan dessutom tillägga att det närmst faller på sin egen orimlighet att anmälaren, som är akademiker, trodde att det fanns ett bindande avtal på 2,4 miljoner kronor. Om köpet redan var klart, och priset redan bestämt, hade det ju inte funnits någon anledning för anmälaren att besiktiga fastigheten.

Det hade i och för sig varit fullt möjligt att skriva ett köpekontrakt med besiktningsklausul, men som nämnts ville säljaren inte ha det så. Fastighetsmäklarinspektionen har också uttalat att mäklare normalt bör föreslå att besiktning sker före köpet.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklaren ska enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Framhållas bör att det alltid är säljaren som avgör till vem en fastighet ska säljas och mäklaren kan därför inte med bindande verkan lova en försäljning till en spekulant. En sådan utfästelse om försäljning strider mot god fastighetsmäklarsed.

Mäklare X har i ett mejl till anmälaren uppgett att huset kommer att reserveras i avvaktan på besiktning. Anmälaren har därmed kunnat få uppfattningen att hon var garanterad ett köp. Mäklarens meddelande har således kunnat uppfattas som en utfästelse. En sådan utfästelse står i strid med god fastighetsmäklarsed. Mäklare X har uppgett, att han lämnat information om vilka förutsättningar som ska vara uppfyllda för att ett köp ska vara bindande. Eftersom annat inte är visat än att mäklare X har lämnat sådan information kan förseelsen betraktas som ringa och påföljd underlåtas. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-11-21:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om omsorgsplikt och passivitet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Anmälan

Anmälaren anlitade mäklare X, som påstod sig ha stor erfarenhet av förmedling av denna typ av fastighet. Fastigheten, som ligger på landet, består av flera olika byggnader och är taxerad som bostads-, hyres- och industrifastighet.

Han informerade mäklare X, då de träffades inledningsvis och vid en rad tillfällen senare, om allt som han själv kunde komma på som berörde fastigheten. Detta inkluderade hur fastigheten var taxerad och att det fanns en momsskuld till Skatteverket som hörde samman med uppförandet av en byggnad några år tidigare. Byggnaden taxerades som hyresfastighet och det fanns en frivillig skatteskyldighet för moms. Det var inget problem sa mäklaren, det skulle han ta hand om.

Mäklaren utformade ett köpekontrakt som har skrivits under av alla berörda parter. Anmälaren har besvarat ett stort antal frågor om fastigheten som har ställts både i samtal med mäklaren och i en rad dokument, såsom avtalet om förmedlingsuppdrag, köpekontraktet och frågelistor. Allt möjligt tekniskt, skattemässigt, om servitut med mera har efterfrågats, men inte någonstans har han sett ett ord om ingående moms. Trots att denna information inte har efterfrågats har han lämnat den till mäklare X redan i inledningsskedet av kontakterna.

Det uppstod problem med affären eftersom flera viktiga punkter glömdes bort av mäklaren, som sade sig ha stor erfarenhet på området. Mäklaren glömde, trots ingående diskussion, att lägga ut fastigheten på den kommersiella hemsidan. Han glömde bort en friskrivningsklausul, hur fastigheten var försäkrad, att fastigheten varit ute till försäljning en längre tid hos andra mäklare, att industrifastighetsdelens inventarier inte skulle ingå i affären och viktigast av allt så glömdes momssituationen bort. Momsen skulle ju ingå i förhandlingen med köparen, som bedrev en momspliktig verksamhet vid tiden för förhandlingen och kontraktsskrivningen.

Mäklare X har aldrig tagit in den information som han tillhandahållit honom om moms och särbeskattning, eftersom han varken hade den erfarenhet eller den kunskap i ämnet som han påstod sig ha och som hade krävts för att kunna hantera fastighetsförsäljningen på ett korrekt sätt.

När köpekontraktet undertecknades försummade mäklare X en viktig del i förhandlingen med en köpare som hade ett momsregistrerat företag. Den bortglömda momsen har orsakat honom som säljare stor ekonomisk skada. Det uppstod konflikt och tillträdesdagen fick flyttas. Kommunikationen med mäklaren blev omöjlig för både köpare och säljare. Efter att han och säljaren gemensamt diskuterat fram en lösning, som presenterats för mäklare Xs kollega, slutfördes köpet.

Mäklarens yttrande

Momsskulden
Vid intaget nämnde anmälaren att ha hade en ”momssituation”, vilken han inte kunde redogöra närmare för. Han frågade om anmälaren hade någon revisor som kunde biträda dem. Han fick besked om att det fanns en sådan. Han uppmanade anmälaren att kontakta sin revisor för att efterhöra om ”momssituationen” på något sätt skulle beaktas vid försäljningen. Han framhöll att om det var fråga om investeringsmoms som skulle jämkas, skulle information om detta behöva lämnas redan i objektsbeskrivningen. Anmälaren förklarade att han var införstådd med detta och åtog sig att kontakta revisorn för en avstämning samt att därefter återkomma med ett besked till mäklare X, för det fall det rörde sig om något som skulle beaktas vid försäljningen.

Han har tidigare förmedlat fastigheter där det varit aktuellt med jämkning av investeringsmoms. Han känner därför till att det är något som ska beaktas redan i ett tidigt skede av förmedlingsuppdraget och att det kan ställa vissa krav på vilken köpare man ska leta efter. Något krav på att han skulle hitta en köpare som själv var momsredovisningsskyldig, eller hade för avsikt att bli det, uppställdes inte från säljarnas sida.

När köpekontraktet skrevs cirka tre månader därefter hade säljarna fortfarande inte gett något närmare besked. Det var först närmare två veckor efter genomförd försäljning som anmälaren hörde av sig till honom med besked om en investeringsmoms som borde ha beaktats. Som framgår av Magnus Melins kommentar till fastighetsmäklarlagen (*Fastighetsmäklarlagen, En kommentar*, andra upplagan, s. 144) har mäklaren inte någon skyldighet att lämna råd av skatterättslig art. Om han lämnar något råd i en sådan fråga har han givetvis ett ansvar för sitt råd. Väljer han att inte ge något råd, bör säljaren hänvisas att ta egna kontakter i saken. De råd som lämnas är för övrigt starkt begränsade av den information som mäklaren tillhandahålls av uppdragsgivaren. Det finns ingen möjlighet för en mäklare att från Skatteverket själv få uppgifter om frivillig skatteskyldighet.

I ärendet har anmälaren i allmänna ordalag nämnt ”en momssituation” men har inte kunnat lämna några närmare uppgifter än så. Han har förvissat sig om att säljaren har de kontakter som behövs för att kunna utröna om det är något som ska beaktas vid försäljningen. Att anmälaren, som det förefaller, först alldeles för sent skaffat sig kunskap om de skatterättsliga förhållandena på fastigheten är beklagligt, men det kan inte anses ha ålegat honom att göra mer än vad han faktiskt gjort.

Säljaren kan som näringsidkare förväntas ha större kunskap än en privatperson om de skattefrågor som kan aktualiseras vid en försäljning.

Säljaren har uppgett att de hade en revisor i företaget och att de vid intaget åtagit sig att kontakta denne för att återkomma med besked till honom, om den i allmänna ordalag omnämnda ”momssituationen” på något sätt skulle beaktas vid försäljningen. Eftersom något sådant besked aldrig kom honom tillhanda under de cirka tre månader som förflöt fram till kontraktsteckningen, utgick han från att säljarna vid avstämningen med revisorn funnit att det inte var något som skulle beaktas.

Inför kontraktsskrivningen översände han till säljarna ett upprättat förslag till köpekontrakt för granskning. Han bad då att få besked om det var något ytterligare som skulle beaktas. Frånsett

kravet på friskrivning och uppgifter om försäkringsskyddet, lämnade säljarna förslaget utan erinran.

Han beklagar den uppkomna situationen och har själv och med biträde av fastighetsmäklarkedjans chefsjurist sökt lösa det problem som uppkommit. Hans agerande har ingalunda medfört att konflikten mellan parterna har ökat.

Annonseringen
Vid intaget var man överens om att marknadsföringen i inledningsskedet skulle ske via mäklarens hemsida och Hemnet. Det vitsordas att man även diskuterade en marknadsföring via kommersiella.se och att han åtog sig att undersöka om detta skulle vara möjligt.

Den inledande marknadsföringen via hemsidan och Hemnet lyckades dock väl. Det var ett stort intresse, många visningar och flera spekulanter. Då det redan av den gjorda marknadsföringen bedömdes ha uppnåtts ett bra gensvar, blev det inte aktuellt att marknadsföra även via kommersiella.se.

Friskrivningsklausulen
Vid intaget diskuterades frågan om en eventuell friskrivning. Först i samband med att köpekontraktet skulle upprättas återkom anmälaren med en begäran om att få en friskrivningsklausul. En sådan togs därefter in i kontraktet.

Försäkringen
I det till anmälaren inför kontraktsskrivningen översända avtalsförslaget angavs det att bostadsbyggnaden var fullvärdesförsäkrad. Efter anmälarens påpekande om att detta inte var en helt fullständig redovisning över det befintliga försäkringsskyddet gjordes en justering av kontraktsförslaget.

Inventarier i industrifastighetsdelen
I samband med visningen av fastigheten informerade han samtliga spekulanter om att det inte skulle ingå några snickerimaskiner. I köpet kom endast att ingå en så kallad spånsug som var inbyggd i verkstan som tillförts byggnaden av säljarna. Som framgår av objektsbeskrivningen finns det inte särskilt angivet att några snickerimaskiner ingår i köpet.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Momsskulden
Av 12 § fastighetsmäklarlagen framgår att fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Fastighetsmäklarlagens 16 § stadgar att fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ska ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska 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.

Enligt 19 § samma lag ska mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar en överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats ska mäklaren hjälpa parterna med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års fastighetsmäklarlag. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa båda parter.

En fastighetsmäklare har inte någon skyldighet att lämna skatterättsliga råd. Av kravet på god fastighetsmäklarsed följer dock att om mäklaren lämnar information i sådana hänseenden ska rådgivningen vara korrekt. Det är otvistigt att mäklare X fått information om en ”momssituation”. Enligt mäklare X har han emellertid inte fått någon närmare information om vad den avser.

Det kan ifrågasättas om mäklare X borde ha tagit upp frågan om ”momssituationen” inför avtalsslutet. Mot bakgrund av den information som mäklare X uppgett att han fått från sin uppdragsgivare är det dock inte otvetydigt fastställt att han agerat i strid med fastighetsmäklarlagen. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

Övrigt
Vad som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-11-21:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktig uppgift i objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har i juni 2011 förmedlat en bostadsrätt. I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparna riktat kritik mot mäklare X. Anmälarna gör gällande att han i objektsbeskrivningen angivit felaktiga uppgifter om förutsättningarna för en utbyggnad av etagelägenheter på vinden. I objektsbeskrivningen har även angivits en felaktig uppgift om att lägenheten är stambytt.

Anmälan
Anmälarna har i huvudsak uppgivit följande.

I objektsbeskrivningen för den aktuella bostadsrättslägenheten hade mäklare X angivit ”Inga avgiftsförändringar planerade i dagsläget samtidigt som föreningen kommer att sälja vinden till medlemmarna för att bygga etagelägenheter”. I objektsbeskrivningen angavs även uppgift om att lägenheten var stambytt. Under renoveringen av bostadsrätten framkom att varken vatten- eller avloppsstammarna var bytta, vilket bekräftades av en auktoriserad VVS-installatör samt föreningens styrelse i samband med renoveringen. Anmälarna och bostadsrättsföreningens styrelse kunde också konstatera att det inte fanns något beslut om att sälja ut de s.k. råvindarna till medlemmarna för att bygga etagelägenheter. Däremot hade två tredjedelar av medlemmarna vid en ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2011 bifallit förslaget att ”göra någonting med vindarna”. Tyvärr rådde oklarhet kring vilka röstregler som gällde. Därför fick medlemmarna aldrig möjlighet att rösta på förslaget om en försäljning av vindarna. Säljaren, som satt i styrelsen, var närvarande vid röstningstillfället och lade vid omröstningen ned sin röst. Anmälarna uppger att den felaktiga informationen från mäklare X om vindsutbyggnaden skapade ett högre missvisande marknadspris.

Handlingar i ärendet
Fastighetsmäklarinspektionen har tagit del av objektsbeskrivningen för det aktuella objektet. På objektsbeskrivningens sista sida anges bland annat följande ”… Inga avgiftsförändringar planerade i dagsläget samtidigt som föreningen kommer att sälja vinden till medlemmarna för att bygga etagelägenheter…” I den ingivna årsredovisningen (sidan tre) anges att ”medlemmar boende i underliggande lägenheter ansökt om att få köpa de i nuläget oanvända torkvindarna för bygge av etagelägenheter. Vid extrastämman återremitterades ärendet i sin helhet och mer utförliga beslutsunderlag efterfrågades. Ny extrastämma kommer att hållas under våren 2011.”

Mäklarens yttranden
Mäklare X har via ombud uppgivit följande. Han bestrider att han agerat vårdslöst eller oaktsamt i samband med den aktuella förmedlingen eller i övrigt mot god fastighetsmäklarsed. Av uppdragsgivaren fick mäklare X dels uppgiften att bostadsrättsföreningen avsåg att sälja

vindsutrymme till föreningens medlemmar för att möjliggöra eventuell byggnation av etagelägenheter, dels uppgiften att föreningens fastighet var stambytt. Uppgifterna lämnades av uppdragsgivaren på ett sådant sätt att det inte fanns någon anledning för mäklare X att misstänka att de var felaktiga eller borde undersökas ytterligare.

Mäklare X kontaktade även bostadsrättsföreningens ordförande och fick uppgifterna om stambytet och föreningens avsikt att sälja råvinden till föreningens medlemmar bekräftade. Någon anledning att betvivla uppgifterna fanns inte. Han kan därför på intet sätt svara för uppgifterna för det fall att de är felaktiga. Han bestrider att han skulle ha ljugit eller medvetet ha lämnat felaktig information. Mäklare X har varken i objektsbeskrivning eller i övrigt utlovat eller garanterat att vindsutrymmet skulle säljas till ägaren av den förmedlade lägenheten. Anmälarna har inte heller ställt frågor till mäklare X angående detta. Inför undertecknandet av överlåtelseavtalet träffade anmälarna personligen föreningens styrelse. Anmälarna meddelade mäklare X att de var nöjda med de uppgifter de fått av föreningen vid detta sammanträde. Att föreningen vidtagit stambytesåtgärder framgick även av den årsredovisning som mäklare X tog del av inför förmedlingen. Mot denna bakgrund har han infört uppgifterna i objektsbeskrivningen, som också godkänts av säljaren.

Mäklare X har den 13 november 2012 kompletterat sitt yttrande och via ombud uppgivit följande.

Han kontaktade bostadsrättsföreningens ordförande den 8 juni 2011 och fick uppgifterna om stambytet och föreningens avsikt att sälja råvindarna till föreningens medlemmar bekräftade. Till yttrandet har mäklare X bilagt en kopia av de anteckningar som han har fört vid samtalet med ordföranden. Varken föreningen eller uppdragsgivaren uppgav till honom att något beslut från föreningsstämman krävdes, än mindre redovisades något resultat från någon sådan omröstning. Då uppgifterna lämnades till honom utan tvekan eller osäkerhet hade han inte någon anledning att betvivla uppgifterna. Han får även framhålla att han inte fick del av protokollen från föreningsstämman vid föreningens årsmöte den 19 maj 2011. Han fick inte heller del av protokollen vid de kontakter han hade med uppdragsgivaren och föreningen.

Gällande de vidtagna stambytesåtgärderna uppgav varken uppdragsgivaren eller föreningen till honom att stambytet inte avsåg alla stammar i fastigheten. Vid kontakt med föreningens ordförande fick han uppgift om att stambytet hade skett 1991-1992. De lämnade uppgifterna överensstämde med de uppgifter som framgick av föreningens årsredovisning.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare som är en konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). Enligt 2 § samma lag ska vad som föreskrivs för fastigheter gälla även för bostadsrätter. Beskrivningen

ska innehålla vissa i lagen angivna uppgifter. En objektsbeskrivning innehåller inte sällan uppgifter som enligt 18 § inte är obligatoriska. Det är emellertid fastighetsmäklarens ansvar såväl att upprätta en korrekt objektsbeskrivning som att marknadsföra ett objekt korrekt. Har mäklaren valt att ta med en uppgift i en objektsbeskrivning ska den naturligtvis vara riktig.

I den till Fastighetsmäklarinspektionen ingivna objektsbeskrivningen finns en uppgift om att bostadsrättsföreningen kommer att sälja vinden till medlemmarna för att bygga etagelägenheter. Mäklare X har i sitt yttrande uppgivit att han inför förmedlingen inhämtat uppgiften från säljaren och att han också kontrollerat uppgiften med bostadsrättsföreningen. Mäklare X har emellertid vitsordat att han inför förmedlingen tagit del av bostadsrättsföreningens årsredovisning. Inspektionen konstaterar att det av årsredovisningen framgår att medlemmarna boende i de underliggande lägenheterna hade ansökt om att få köpa de i nuläget oanvända torkvindarna för att bygga etagelägenheter, att frågan hade återremitterats för att få fram mer utförliga beslutsunderlag och att en ny extrastämma skulle hållas under våren 2011. Mäklare X bör därför ha haft vetskap om att föreningen inte hade fattat något beslut om försäljning av vindarna, utan att en ny extrastämma skulle genomföras.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att formuleringen i objektsbeskrivningen ger intryck av att föreningen fattat ett beslut om en försäljning av vindarna och att frågan är avgjord. Även om mäklare X inte utfäst att just anmälarna skulle få köpa vinden för att bygga en etagelägenhet vill inspektionen framhålla att fastighetsmäklaren har ett ansvar för att uppgifter i en objektsbeskrivning ger en rättvisande bild av objektet och inte blir vilseledande. Genom att upprätta en objektsbeskrivning av bostadsrätten som kan vara vilseledande i fråga om försäljningen av s.k. råvindar har mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta ska han varnas.

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

En ledamot anmäler skiljaktig mening och anför följande.

Uppgiften i objektsbeskrivningen om att föreningen kommer att sälja vinden till medlemmarna för att bygga etagelägenheter är angiven i anslutning till uppgifter om bostadsrättsföreningens ekonomi. Därför måste uppgiften anses hänförlig enbart till beskrivningen av föreningens ekonomi och inte som en utfästelse om att anmälarna skulle få köpa vinden för att bygga en etagelägenhet. Mäklare X kan därmed inte anses ha agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-11-21:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om låneklausul i köpekontraktet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en köpare av en fastighet kritiserat mäklare X för att hon inte verkat för att en låneklausul infördes i köpekontraktet.

Anmälan
Anmälaren har uppgivit följande. Han undertecknade ett köpekontrakt avseende köp av en fastighet. Han hade ett bindande lånelöfte från sin bank för slutlikviden på tillträdesdagen. Lånelöftet gällde endast under förutsättning att en försäljning av hans nuvarande bostad kunde ske. Han beviljades inte lånet eftersom han inte fick sin fastighet såld. Säljarna hävde köpet på grund av att köpeskillingen inte betalades i tid och krävde skadestånd på grund av kontraktsbrott. Anmälaren har bestridit kontraktsbrott och krävt handpenningen om 93 500 kr åter. Vid omförsäljningen av fastigheten såldes den till en lägre köpeskilling än den med anmälaren avtalade köpeskillingen.

Bifogade handlingar
Anmälaren har till anmälan bland annat bifogat köpekontraktet. I § 3 i köpekontraktet under rubriken ”Villkor om lån” anges att ”Köparens upptagande av nya lån utgör inte något särskilt villkor för detta köp, då köparen har bindande lånelöfte och har erforderlig finansiering för köpet.” I § 9 i köpekontraktet under rubriken ”Kontraktsbrott” anges ”Om köparen eller säljaren inte fullgör sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till ersättning. Vid kontraktsbrott av väsentlig betydelse för part, har denne dessutom rätt att häva köpet.” I § 14 i köpekontraktet under rubriken ”Försäljning av köparens bostad” anges ”Detta köp har inte gjorts beroende av att köparen ska sälja sin nuvarande bostad.”

Mäklaren
Mäklare X har i huvudsak uppgivit följande. Anmälaren har inte vid något tillfälle uppgivit till henne att banken på något sätt villkorat lånelöftet. Anmälaren uppgav att han redan hade klart med finansieringen av köpet, vilket även framgår av § 3 i köpekontraktet. Av § 14 i köpekontraktet framgår dessutom att köpet inte gjorts beroende av att köparen ska sälja sin nuvarande bostad. Hon har inte haft någon kontakt med anmälaren sedan det avtalade tillträdet. Det var en fastighetsmäklarkollega till henne som enligt förmedlingsuppdragets villkor genomförde tillträdet. Hon har aldrig hävdat att anmälaren begått ett kontraktsbrott. Hon kan inte förstå annat än att det är säljarna som har den uppfattningen, vilket framgår av deras hävning av fastighetsköpet den 10 november 2011. Hon har inte på något sätt medverkat till eller tillhandahållit säljarna den aktuella hävningen. Hon var inte involverad i omförsäljningen av fastigheten och har inte heller aviserat anmälaren om ett kommande skadestånd.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Fastighetsmäklaren ska enligt 12 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska 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.

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa båda parterna.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att det åligger en mäklare att verka för en låneklausul i de fall där köparens förvärv är beroende av lån. Högsta domstolen (HD) har i två avgöranden slagit fast att det åligger en fastighetsmäklare att verka för en återgångsklausul i de fall när en köpare är beroende av att lån beviljas för att finansiera köpet (NJA 1997 s. 127 I och II). Mäklaren ska ”råda köparen att begära” en låneklausul. Av domarna framgår att det i princip endast är om förhållandena är sådana att ett villkor av detta slag inte skulle tjäna något egentligt syfte som mäklaren kan underlåta att verka för att ett lånevillkor tas in i köpekontraktet. För det fall att något lånevillkor inte införs i köpekontraktet har fastighetsmäklaren i linje med HD:s två avgöranden en skyldighet att upplysa köparen om konsekvenserna av att köpeskillingen inte kan betalas och råda köparen till hur han eller hon bör handla.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att det av § 3 ”Villkor om lån” och § 9 ”Kontraktsbrott” i köpekontraktet uttryckligen framgår att köparens upptagande av lån inte utgör något särskilt villkor för köpet och att följderna av köparens kontraktsbrott kan bli skadestånd och hävning. Med hänsyn till att denna reglering i köpekontraktet får anses spegla partsviljan, bedömer inspektionen att det inte är visat att mäklare X har underlåtit att verka för införandet av ett lånevillkor. Genom § 9 i köpekontraktet får köparen också anses ha informerats om de möjliga konsekvenserna av att köpekontraktet inte innehöll ett lånevillkor. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-11-21:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om s.k. lockpris

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) har en köpare av en bostadsrätt riktat kritik mot mäklare X. Kritiken består i att mäklare X skulle ha använt sig av ett s.k. lockpris vid marknadsföringen av bostadsrätten.

Anmälan
Anmälaren har uppgivit att utgångspriset för bostadsrätten var 995 000 kr och att han hade lagt ett högsta bud om 1 210 000 kr. Mäklare X uppgav till anmälaren att säljaren inte godtog ett bud lägre än 1 300 000 kr. Anmälaren valde trots detta att genomföra affären och köpte bostadsrätten för 1 300 000 kr. Med anledning av detta anser anmälaren att mäklare X gått ut med ett s.k. lockpris vid förmedlingen av lägenheten.

Mäklaren
Mäklare X har via ombud i huvudsak anfört följande. Hon bestrider att hon skulle ha använt sig av ett lockpris i den aktuella förmedlingen. Inför förmedlingen av objektet, som utgjordes av en liten lägenhet med en area om 24 kvadratmeter, inhämtade hon information om lägenheten från bostadsrättsföreningen. Hon fick vid dessa kontakter information om att föreningen planerade en höjning av månadsavgiften med sex procent. Mot bakgrund av att lägenheten redan hade en relativt hög månadsavgift om 1 877 kr per månad samt att lägenheten var rökskadad på grund av ägarens tobaksrökning, bedömde hon lägenhetens marknadsvärde till 1 100 000 kr plus minus 150 000 kr. Efter diskussion med säljaren bestämdes utgångspriset till 995 000 kr. Säljaren var vid denna tidpunkt beredd att sälja lägenheten för det avtalade utgångspriset. Utgångspriset var väl i paritet med snittpriset per kvadratmeter i området, till och med i överkant.

I samband med att budgivningen i stort sett hade avslutats fick hon besked om att säljaren hade ändrat inställning och ansåg att anmälarens bud om 1 210 000 kr var för lågt för att kunna accepteras. Informationen var totalt överrumplande för henne och medförde att hon var tvungen att informera anmälaren, som hade lagt det högsta budet, om säljarens ändrade inställning. Anmälaren höjde därefter sitt bud till 1 300 000 kr och köpet av bostadsrätten genomfördes. För det fall att mäklare X känt till att säljaren ändrat ståndpunkt hade hon självklart ändrat sin marknadsföring av bostadsrätten.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande samt tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) ska marknadsföringen stämma överens med god marknadsföringssed. I god marknadsföringssed ligger bland annat ett krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115, s. 144).

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt är fastighetsmäklaren skyldig att ange korrekta uppgifter om objekten. Om en fastighetsmäklare i marknadsföringen av ett objekt anger ett pris som väsentligt avviker från det av mäklaren bedömda marknadsvärdet, är detta vilseledande. En sådan prissättning vid marknadsföringen är inte förenlig med god fastighetsmäklarsed och strider dessutom mot mäklarens omsorgsplikt.

Med beaktande av vad mäklare X anfört i sitt yttrande är det inte visat att hon åsidosatt sin omsorgsplikt eller god marknadsföringssed vid marknadsföringen av bostadsrätten. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-11-21:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666 respektive 1995:400); fråga om redbarhet och lämplighet, brister i upplåtelseavtal, om inledande av affärsförbindelse trots att kundkännedom inte uppnåtts enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och brister i journalföringen

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat att mäklare X den 10 mars 2011 godkänt ett strafföreläggande avseende bokföringsbrott under tiden 2009-01-01- -12-31, 2010-01-01 - 06-15 och försvårande av skattekontroll under tiden 2009-01-01 - -12-31, 2010-01-01 - - 06-15. Påföljden bestämdes till villkorlig dom jämte dagsböter.

Fastighetsmäklarinspektionen har i anledning av strafföreläggandet beslutat den 4 november 2011 att genomföra en så kallad utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Mäklare X förelades därför att inge en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag som hon ingått och avslutat under perioden den 1 november 2010 – den 3 oktober 2011. Inspektionen har granskat fem av dessa förmedlingsuppdrag.

Redbarhet och lämplighet
Mäklare X har i yttrande avseende domen anfört huvudsakligen följande.

Hösten 2005 lämnade hon sin man, men hon har haft upprepade problem med detta tills hennes advokat fick den förre detta maken till henne att inse vilka följder hans beteende eventuellt kunde få. 2007 påbörjades bodelningen som slutligen avslutades i tingsrätt 2009.

2004 bildades bolaget A. Företaget var franchisetagare under en mäklarföretagskedja. Företaget visade i början positivt resultat. I augusti 2007 slutade hennes bästa mäklare. Under hösten hade företaget en kampanj där helstyling inkluderades i arvodet. Samtidigt kom förslag om att höja reavinsten till 30 procent. Flera uppdrag kom aldrig till avslut, men företaget fick kostnader för styling. Ekonomin försämrades kraftigt och återhämtade sig inte.

Den 15 oktober 2008 överläts franchiseavtalet med mäklarföretagskedjan inklusive inventarier och lokal. Alla förmedlingar, förutom de redan påbörjade, avslutades därmed. Det har inte förmedlats några bostäder via bolag A sedan dess.

Bokföringsfirman som hade hand om redovisningen avslutade inte bokföringen eftersom firman inte fick betalt.

Den 1 november 2008 påbörjade hon sin anställning hos ett annat mäklarföretag. Det var en befrielse att arbeta som anställd och hon kommer aldrig mer att driva ett företag. Hon ser det som en självklarhet att arbeta seriöst och är mycket stolt över sitt yrke.

Under åren 2009 och 2010 låg bolag A:s verksamhet helt nere förutom att hon betalade av de skulder hon kunde. Hennes lön från ett annat mäklarföretag där hon tagit anställning och pengarna från bodelningen användes för att betala skulderna. Bolag A är försatt i konkurs och existerar inte mer.

Trots att hon var medveten om att hon gjorde fel orkade hon inte ta tag i problemen utan hon lät allt gå över styr. När hon senare försökte få ordning på bokföringen visade det sig vara för komplicerat och hon redde inte ut det. Det var aldrig för egen vinning eller för att försöka lura någon som hon åsidosatta sina skyldigheter. Nu i efterhand är det mycket svårt att förstå hur hon kunde missköta bokföringen som hon gjorde. Hon var extremt pressad och mådde psykiskt dåligt.

Granskningen
Fastighetsmäklarinspektionen har granskat bland annat uppdragsavtal, köpekontrakt, objektsbeskrivningar, budgivningslistor samt mäklarjournaler. Inspektionen har vid granskningen noterat följande.

Objekt 1 (bostadsrätt lgh 1271)
I upplåtelseavtalet finns en klausul med följande lydelse.

Parterna har särskilt överenskommit att handpenning inte ska erläggas för detta köp. Med bindande verkan friskriver parterna fastighetsmäklaren från allt ansvar för denna del av upplåtelsekostnaden.

Mäklare X har inte gett in en kopia av FO:s identitetshandling. Han har varit en av de personer som företrätt bostadsrättsföreningen. Uppdragsavtalet är undertecknat den 20 maj 2011 av FO. Registreringsbeviset från Bolagsverket är emellertid daterat den 19 maj 2010.

Säljaren har varit en bostadsrättsförening och den har företrätts av olika personer vid ingåendet av uppdragsavtalet och upplåtelseavtalet. JS och BA har undertecknat upplåtelseavtalet för bostadsrättsföreningens räkning den 7 juni 2011. Kopiorna av deras identitetshandlingar är odaterade och det saknas i övrigt notering om de åtgärder mäklare X har vidtagit för att uppnå kundkännedom avseende säljaren och dess företrädare.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att uppge vilka kontroller hon har genomfört avseende de som haft rätt att företräda bostadsrättsföreningen, att ange bakgrunden till och avsikten med friskrivningsklausulen. Hon har även förelagts att redogöra för när hon utfört identitetskontroll avseende JS, BA och FO. Hon har i yttrande anfört huvudsakligen följande.

Hon förmedlade fyra lägenheter åt bostadsrättsföreningen och hon såg företrädarna för bostadsrättsföreningen som en enhet gällande registreringsbevis, kontroll av identitet och vem som tecknade föreningens firma. Det var överenskommet för första förmedlingen att hon skulle fortsätta löpande med de andra lägenheterna under förutsättning att hon kom till avslut med den första. Denna lägenhet var den sista som förmedlades utav dem.

FO undertecknade uppdragsavtalet i samband med att hon tittade på lägenheten och de hade då inte tillgång till kopiator. Hon kontrollerade dennes legitimation och skrev en not om det på baksidan av uppdragsavtalet. Tanken var att ordna en kopia av identitetshandlingen när han kom till kontoret. FO åkte dock till S där han bor.

Hon kontrollerade BA:s legitimation den 17 december 2010 och JS:s legitimation den 7 juli 2011. Hon har löpande haft kontakt och möten med FO och BA så det har aldrig rått något tvivel om vilka de varit.

Hon har tyvärr brustit i att ta fram ett nyare registreringsbevis och att ta en kopia på FO:s identitetshandling.

Det fanns ingen avsikt med klausulens utformning förutom att underlätta. Handpenningen och köpeskillingen skulle annars kommit samma dag. Pengarna kom direkt till säljaren i stället för att gå via hennes klientmedelskonto med eventuell fördröjning. Klausulen var inte hennes förslag utan bankens. Formuleringen av paragrafen är från Vitec.

Objekt 2 och 3 (bostadsrätter, lgh 008 respektive 215)
Journalerna innehåller ingen anteckning avseende när eller på vilket sätt åtgärder vidtagits ifråga om

1. Kontroll av förfoganderätten över bostadsrätten
2. Tillhandahållit en tilltänkt köpare en objektsbeskrivning
3. Uppdragsavtalet upphör
4. Upplyst tilltänkta köpare hur säljaren avser att genomföra försäljningen (visning, budgivning)
5. Skriftligen upplyst köparen om det ansvar denne har för att undersöka objektet
6. Verkat för att köparen gör eller låter göra en sådan undersökning
7. Tillhandahållit tilltänkta köpare årsredovisning eller ekonomisk plan
8. Tillhandahållit tilltänkta köpare föreningens stadgar
9. Erbjudit tilltänkt köpare skriftlig beräkning av boendekostnaderna
10. Upprättat och gått igenom köpehandlingar med säljare respektive köpare och kommit överens med parterna hur kontraktskrivningen ska genomföras
11. Överlåtelsekontraktet underskrivet av parterna
12. Upprättat likvidavräkning; säljare och köpare
13. Överlämnat budgivningslista till uppdragsgivaren och säljaren
14. Kontrollerat om bostadsrätten är pantsatt
15. Informerat köparen om vem som har rätt att förfoga över objektet

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att yttra sig över vad Fastighetsmäklarinspektionen uppmärksammat i journalerna. Hon har i yttrande sammanfattningsvis anfört följande avseende objekt 2 och 3.

Vissa av de delar som Fastighetsmäklarinspektionen efterfrågar finns tyvärr inte med i Vitecs checklista som ligger till grund för journalen. Tyvärr har hon förlitat sig på deras kompetens och utgått från att den varit fullständig. Att Vitec brister är mycket allvarligt eftersom det berör nästan hela Sveriges mäklarkår. Hon har markerat bristerna i Vitecs checklista. Hade alla punkterna varit med i mäklarsystemet hade hon självklart fyllt i dem. De punkter inspektionen efterfrågar har genomförts.

1. Förfoganderätten kontrolleras när hon kontaktar föreningen. Hon har tolkat den punkten som att hon ska kontrollera förfoganderätten vid den tidpunkten. Frågan ställs även till säljaren i samband med frågelistan (finns inte i Vitec).
2. Objektsbeskrivningen har lämnats på visning och undertecknats vid kontraktskrivningen (finns inte i Vitec).
3. Hon visste inte ens att det behövdes. När förmedlingen är avslutad upphör den väl automatiskt (finns inte i Vitec).
4. Hon har tidigare redovisat att hon lämnar information på visning och mejlar alla som är intresserade (finns inte i Vitec).
5. Informationen står i hennes prospekt och i objektsbeskrivningen som köparen läser igenom, godkänner och undertecknar vid kontraktstillfället (finns inte i Vitec).
6. Hon erbjuder alltid extra privata visningar om någon vill titta igen (finns inte i Vitec).
7. Se punkt 4 (finns inte i Vitec).
8. Se punkt 4 (finns inte i Vitec).
9. Görs alltid inför kontraktskrivning i samband med att hon tar personuppgifterna (finns inte i Vitec).
10. Görs alltid inför kontraktskrivning i samband med att hon tar personuppgifterna. Muntlig genomgång görs på plats (saknas i Vitec).
11. Skrevs under på plats (finns inte i Vitec).
12. Görs alltid och skickas via mejl till säljarens bank (fanns inte i Vitec men finns nu).
13. Säljaren och köparen får budgivningslistan på kontraktsdagen innan de undertecknar avtalen (finns inte i Vitec).
14. Pantsättningen kontrolleras när hon kontaktar föreningen och förvaltaren. Hon har tolkat den punkten som att hon ska kontrollera pantsättningen vid det tillfället. Frågan ställs även till säljaren i samband med frågelistan (finns inte i Vitec).
15. Det står i frågelistan och köpeavtalet som en punkt (saknas i Vitec).

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med förmedlingsuppdraget avseende objekt 1 är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalen har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft. Hennes agerande avseende objekt 2 och 3 ska bedömas enligt den nu gällande fastighetsmäklarlagen.

Redbarhet
Enligt 29 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kravet på redbarhet som uppställs i 6 §, inte betalar registreringsavgift eller handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag. Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarinspektionen i stället meddela varning eller erinran. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

Mäklare X har blivit dömd för skattebrott och försvårande av skattekontroll, vilket i sig är sådan allvarlig brottslighet att hennes redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Brotten har dessutom haft direkt anknytning till hennes verksamhet som fastighetsmäklare. Mäklare X har inte tidigare lagförts och befaras inte heller återfalla i brott. Fastighetsmäklarinspektionen finner därför att det kan stanna vid en varning.

Upplåtelseavtalet
En fastighetsmäklare har ett självständigt ansvar för att ett köpekontrakt är korrekt utformat. En bestämmelse om att friskriva en fastighetsmäklare från ansvar för något som han inte ansvarar för strider mot god fastighetsmäklar- sed, se beslut 2010-12-15:2 i Fastighetsmäklarinspektionens årsbok för 2010. Fastighetsmäklarinspektionen finner dock, med hänsyn till omständigheterna, att förseelsen är ringa och att påföljd därför kan underlåtas i denna del.

Kundkännedom
Av 2 kap. 1 och 2 §§ lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, (penningtvättslagen) framgår att en fastighetsmäklare ska vidta åtgärder för att uppnå kundkännedom bland annat vid etableringen av en affärsförbindelse och vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Av 2 kap. 9 och 10 §§ samma lag framgår att kontroll av kunden och den verkliga huvudmannens identitet ska slutföras innan en affärsförbindelse etableras eller en enstaka transaktion utförs. Vidare framgår att en verksamhetsutövare fortlöpande ska följa pågående affärsförbindelser genom att kontrollera och dokumentera att de transaktioner som utförs stämmer överens med den kunskap som verksamhetsutövaren har om kunden, dennes affärs- och riskprofil och, om det behövs, varifrån kundens ekonomiska medel kommer. Handlingar, uppgifter och upplysningar rörande kontrollen ska hållas aktuella.

Av 4 kap. 1 § tredje stycket Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna) framgår att fastighetsmäklaren alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Av 4 kap. 2 § penningtvättsföreskrifterna framgår att identitetskontrollen av en juridisk person ska i närvaro av kunden utföras genom kontroll av ett registreringsbevis som inte är äldre än tre månader eller, om något registreringsbevis inte utfärdats för den juridiska personen, andra motsvarande behörighetshandlingar eller motsvarande kontroll mot externa register. Företrädare för en juridisk person ska identifieras i enlighet med 1 §. Fastighetsmäklaren ska alltid bevara en kopia av behörighetshandlingen och därvid notera datum för genomförd behörighetskontroll.

Mäklare X har underlåtit att inhämta ett registreringsbevis som inte varit äldre än tre månader, trots att det har funnits skyldighet för henne att göra det. Hon har trots denna underlåtenhet ingått ett uppdragsavtal med bostadsrättsföreningen. Hon har således inlett en affärsförbindelse utan att ha uppnått kundkännedom avseende uppdragsgivaren. Förseelsen är varningsgrundande.

Hon har även medverkat till en transaktion genom att upprätta ett upplåtelseavtal som undertecknats av företrädare för bostadsrättsföreningen utan att ha uppnått kundkännedom avseende en av dessa personer. Förseelsen är varningsgrundande.

Mäklare X har heller inte kopierat FO:s identitetshandling eller noterat datum för utförd identitetskontroll avseende två personer. Förseelserna är varningsgrundande.

Journalerna
Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges att det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten, kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (prop. 2010/11:15 sid. 61).

Av förarbetena till bestämmelsen i 20 § fastighetsmäklarlagen framkommer att skyldigheten att föra anteckningar omfattar uppgift om bland annat när en åtgärd vidtagits. Anteckningen avseende åtgärden under punkten 1 i journalerna avseende objekt 2 och 3 är odaterade. Mäklare X har heller inte fört anteckningar över åtgärderna under punkterna 1–3 i nämnda journaler.

Av förarbetena till lagen framgår även att syftet med en journal, utöver att för konsumenterna dokumentera uppdraget, är att mäklarens arbete ska kunna bedömas i efterhand. Det är av vikt att de punkter som klart anges i förarbetena återfinns i journalen så att denna kan bli det verktyg och hjälpmedel som är dess syfte

De åtgärder som anges under punkterna 4–6 i journalerna avseende objekt 2 och 3 utgör sådana åtgärder som faller under mäklarens upplysnings- och rådgivningsskyldighet. Mäklare X har inte fört anteckningar avseende dessa åtgärder i de aktuella journalerna.

Åtgärderna under punkterna 7–15 avser åtgärder som fastighetsmäklaren ska vidta enligt fastighetsmäklarlagen. Mäklare X har inte heller fört sådana anteckningar i de aktuella journalerna.

Mäklare X har genomgående hänvisat till att det mäklarsystem hon använder har brister i så motto att de moment som ska antecknas inte återfinns i programvarutillverkarens checklista. Detta innebär inte att mäklare X är befriad från skyldigheten att föra anteckningar över uppdraget. Inte heller det förhållandet att hon vidtagit samtliga åtgärder befriar henne från den fristående skyldigheten att föra anteckningar över åtgärderna.

Fastighetsmäklarinspektionen noterar dock att mäklare X har fört anteckningar över förmedlingsuppdragen även om dessa inte i första hand avsett lagstadgade förpliktelser. Bristerna är inte av så omfattande karaktär att de kan bedömas som ringa men inte heller av så allvarligt slag att varning bör komma ifråga. Det räcker därmed med erinran för bristerna i de i ärendet aktuella journalerna.

Påföljd
Mäklare X ska varnas då hennes redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas på grund av att hon gjort sig skyldig till brott som har haft direkt anknytning till hennes verksamhet som fastighetsmäklare och för att hon inlett en affärsförbindelse och utfört transaktioner i en bostadsaffär utan att ha uppnått kundkännedom.

I denna påföljd ingår även att mäklare X i strid med författning upprättat bristfälliga journaler avseende objekt 2 och 3. För dessa förseelser skulle det ha räckt med en erinran, om de hade

bedömts för sig själva.

Övrigt
Vad som i övrigt har kommit fram ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-11-21:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om notering av anbud i anbudsförteckning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

En person som varit spekulant på en tomträtt som mäklare X haft i uppdrag att förmedla har i en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) framfört kritik mot mäklarens agerande i samband med budgivningen.

Anmälaren
Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

Han har jämfört beslut från Fastighetsmäklarinspektionen och funnit liknande fall där mäklare har varnats när de inte följt regeln att alla eller inga bud ska publiceras på en hemsida och inte enbart några. Även att inte tydligt informera och, vid begäran, ta fram en boendekalkyl har resulterat i varningar. Han är förstagångsköpare.

Ur hans perspektiv är det allvarligaste att bryta en överenskommelse genom att förhala kontraktskrivningen trots att man meddelat att avtal ingåtts och styrt budgivningsprocessen på ett oetiskt sätt.

Han har under lång tid tittat efter en ny bostad och efter att ha studerat många objekt så fastnade han för det aktuella objektet. Utvecklingen under budgivningen och framför allt efter hans bud och säljarens accept av budet är synnerligen anmärkningsvärd och inte förenlig med god mäklarsed och affärsetik.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att yttra sig över klagomålen och även att ange vilken information hon lämnat till spekulanterna om kravet på skriftligt avtal vid fastighetsköp, på vilket sätt budgivningen utvecklats och hur uppdragsgivaren uppmärksammats på detta samt om köpekontrakt slutligen tecknats med annan spekulant.

Mäklare X har, efter att ha begärt och beviljats anstånd en rad gånger, i yttrande anfört huvudsakligen följande.

Anmälaren var oerhört angelägen att få se objektet innan den ordinarie visningen. Detta lyckades hon lösa genom att säljarna själv visade huset den 16 april 2012. Förslaget var säljarnas. Hon tillmötesgick spekulanten genom att arrangera det trots att hon var bortrest. Anmälaren fick då säljarnas exemplar av den kompletta objektsbeskrivningen. I den finns viktig information som innehåller juridisk information om hur en fastighetsaffär går till och även information om budgivningsförfarandet.

Andra visningen som anmälaren nämner var inte utannonserad, utan det var helt enkelt så att

anmälaren åkte till säljarna och ville titta igen. Varken hon eller säljarna visste om att så skulle ske. Säljarna blev inte så förtjusta i detta.

Hon var mycket tillmötesgående och försökte lösa allt så smidigt som möjligt för anmälaren, både med första visningen och med kontraktsförslag mejlat i förväg osv.

Hon har svarat på många av såväl anmälarens som dennes frus frågor via telefon. Det ovanligt långa e-postmeddelande hon fick var inte lämpligt att besvara per e-post, eftersom det förelåg för stor risk för missuppfattning och feltolkning. Utifrån anmälarens frågor förstår man att här behövdes grundlig information. Dessutom var det viktigt att anmälaren verkligen skulle förstå allt och då är det bättre att ta det per telefon. Hon sade också att han för hennes del gärna fick spela in telefonsamtalet så att han skulle kunna gå tillbaka till det om något skulle vara oklart.

När det gäller budgivningen lade anmälaren ett bud på 3 750 000 kr. Det begärda priset var 3 975 000 kr. Säljaren tyckte att det var för lågt och ville inte att hon skulle ta emot det. Hon har självklart noterat det internt. Alla bud finns registrerade och såväl köpare som säljare har skrivit under anbudsförteckningen i samband med kontraktskrivningen. Det ska observeras att anmälaren höjde och lade ett nytt bud på endast 1 000 kr.

Hon erbjöd anmälaren att göra en boendekostnadskalkyl och denne skulle återkomma med sina inkomstuppgifter eftersom han uppbar inkomst från flera länder. Om de hade kommit längre i processen hade hon frågat honom igen och då givetvis gjort en kalkyl om han önskat det

Hon informerade också muntligen om att ingenting var klart förrän ett skriftligt avtal var undertecknat av både köpare och säljare. Naturligtvis har hon inte lovat anmälaren att han skulle få köpa huset. Hon informerade honom dessutom om att det fanns ytterligare spekulanter på fastigheten.

Säljaren reagerade på anmälarens båda bud och valde att sälja till en annan spekulant. Säljaren var mycket tydlig med att han inte ville ha anmälaren som köpare oavsett om denne skulle ha höjt sitt bud ytterligare.

Fastigheten såldes till en annan spekulant som dessutom lade det högsta budet. Denne ville tidigarelägga tidpunkten för kontraktskrivningen vilket gjorde säljaren glad.

Handlingar
Anmälaren har inkommit med en utskrift av mäklarföretagets hemsida. På hemsidan, under rubriken ”budgivning pågår” har bud redovisats i en lista. Av listan framgår att två budgivare lagt sammanlagt tre bud på mellan 3 975 000 och 4 060 000 kr. Utskriften, som är daterad den 2 maj 2012, har följande datumangivelser för buden.

2012-04-24 klockan 11:02
2012-04-23 klockan 19:15
2012-04-23 klockan 11:33

Det bud som anmälaren ska ha lagt den 17 april 2012 om 3 750 000 kr och det om 4 061 000 kr finns inte återgivna i förteckningen.

I den anbudsförteckning som mäklare X överlämnat till parterna i affären och som hon gett in till Fastighetsmäklarinspektionen återfinns anmälarens bud om 4 061 000 kr noterat den 3 maj 2012. Enligt anmälaren ska budet ha lagts den 26 april 2012.

Mäklaren
Mäklare X har förelagts att kommentera presentationen av buden på Internet och dateringen av anmälarens bud i anbudsförteckningen. Hon har i yttrande anfört huvudsakligen följande.

På Internet fanns, vid tidpunkten för den aktuella budgivningen, information om budgivningen i anslutning till det senast publicerade budet eller upplysning om att budgivning pågår.

Anmälarens första bud om 3 750 000 kr publicerades aldrig på hemsidan efter diskussioner med säljaren när hon framförde budet. Säljaren betraktade inte budet som seriöst och ansåg därför att det vore fel att publicera det på Internet. Budet antecknades dock i anbudsförteckningen och om någon spekulant frågade om något bud lagts informerade hon givetvis om budet.

Budet på 4 061 000 kr lades mycket riktigt av anmälaren den 26 april 2012. Vid tidpunkten för när budet lades hade hon inte tillgång till mäklarprogrammet där anbudsförteckningen finns. När hon sedan den 3 maj 2012 antecknade budet i mäklarprogrammets anbudsförteckning missade hon att ändra datumet för när budet lades. Därför registrerades felaktigt det datum som budet antecknades i anbudsförteckningen vilket hon beklagar. Felet har dock inte påverkat försäljningen.

Budet på 4 061 000 publicerades inte på Internet då säljaren inte ville att höjningen på blott 1 000 kr skulle publiceras och störa budgivningen. Säljaren ansåg inte att budet var seriöst. På fråga informerades dock givetvis alla spekulanter om budet och det antecknades som sagt i anbudsförteckningen

Mäklare X har till sitt yttrande bifogat en utskrift från mäklarföretagets hemsida. Av utskriften framgår följande information vid fliken *Budgivning pågår*.

Notera att uppgiften att om lämnade bud kan vara ofullständig. Bl a publiceras inte alltid alla lämnade bud här. Publiceringen av nya bud kan även ha fördröjts av olika anledningar. Det kan alltså finnas högre bud än det högsta budet som publicerats här.

Du kan alltid kontakta mäklaren för fullständig information om vilka bud som lämnats. Läs mer om budgivning här.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren bland annat upprätta en förteckning över de anbud som lämnats på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet (se vidare prop. 2010/11:15 s. 61). Det finns inte något undantag från mäklaren skyldighet att anteckna bud. Mäklarens ansvar i detta avseende är inte heller beroende av att uppdragsgivaren accepterar buden eller av förhållanden som rör mäklaren.

Det är utrett att anmälaren lämnat konkreta bud och att mäklare X uppfattat samtliga bud på det sätt som anmälaren gör gällande att de framförts. Av utredningen framgår emellertid att

mäklare X, i anbudsförteckningen, felaktigt registrerat ett anbud som lämnats den 26 april 2012 såsom avlämnat den 3 maj 2012. Mäklare X har medgivit detta. Det har ålegat mäklare X enligt 20 § fastighetsmäklarlagen att anteckna rätt tidpunkt för när anbudet lämnades. Förseelsen utgör grund för erinran.

Övrigt
Vad som i övrigt har kommit fram ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Två ledamöter är skiljaktiga och anför följande.

Det är endast datumet för ett enskilt anbud som antecknats felaktigt i anbudsförteckningen. Även om det står i strid med författning att inte anteckna rätt tidpunkt för när ett anbud lämnats i en anbudsförteckning anges samtliga anbud i korrekt kronologisk ordning i den anbudsförteckning som mäklare X upprättat. Förseelsen kan därför anses vara ringa och åtföljd kan underlåtas.

2012-11-21:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om mäklarens omsorgsplikt mot spekulant, inledande av affärsförbindelse trots att kundkännedom inte uppnåtts enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 20 oktober 2011 att initiera ett tillsynsärende mot fastighetsmäklaren X. Hon fick ett föreläggande om att komma in med en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag som hon hade ingått efter den 1 juli 2011. Ur den förteckningen har inspektionen valt ut tio uppdrag för vidare granskning.

Granskningen av handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har beträffande varje utvalt förmedlingsuppdrag granskat följande handlingar.

Uppdragsavtal, objektsbeskrivningar, handlingar som använts för att uppnå kundkännedom avseende uppdragsgivare och köpare samt skriftlig information om det ansvar köparen har för att undersöka

Skriftlig information till köpare

I en kopia av ett dokument med rubriken *Information till dig som köpare av bostadsrätt* anges bland annat följande.

”Grattis till förvärvet av din nya bostad! För att köpet ska vara bindande krävs att både köparen och säljaren undertecknar ett köpekontrakt…”

Objekt 1 (fastighet 7:15)

Uppgift om datum för utförd identitetskontroll avseende uppdragsgivaren saknas. Det framgår heller inte om hon gjort en egen identitetskontroll avseende uppdragsgivaren.

Objekt 2 (bostadsrätt lgh 1103)

Uppgift om datum för utförd identitetskontroll avseende uppdragsgivaren saknas. Det framgår heller inte om hon gjort en egen identitetskontroll avseende uppdragsgivaren

Objekt 3 (fastighet 2:2)

Kopia av notering om utförd identitetskontroll är daterad den 23 december 2010. Uppdragsavtalet är undertecknat av henne och uppdragsgivaren den 6 oktober 2011. Det framgår heller inte om hon gjort en egen identitetskontroll avseende uppdragsgivaren

Objekt 4 (fastighet 11)

Kopia av utförd identitetskontroll är daterad den 5 juli 2011. Uppdragsavtalet är undertecknat den 6 oktober 2011. Det framgår inte om hon gjort en egen identitetskontroll avseende uppdragsgivaren.

Objekt 5 (fastighet 1:24)
Det framgår inte om hon gjort en egen identitetskontroll av uppdragsgivarna.

Objekt 6 (fastighet 2)
En kopia av utförd identitetskontroll avseende uppdragsgivarna är daterad den 4 maj 2010. Uppdragsavtalet är undertecknat av uppdragsgivarna den 11 oktober 2011. Det framgår inte om hon gjort en egen identitetskontroll av uppdragsgivarna. Det finns inte heller kontaktuppgifter till de som vidimerat kopiorna av uppdragsgivarnas identitetshandlingar.

Mäklarens yttrande
Mäklare X har förelagts att kommentera det förhållandet att mottagaren av dokumentet med rubriken *Information till dig som köpare av bostadsrätt* först gratuleras till ett förvärv, för att sedan få information om vad som krävs för att förvärvet ska vara bindande. Mäklare X har även förelagts att yttra sig i övrigt över det som Fastighetsmäklarinspektionen uppmärksammat vid granskningen av handlingarna i ärendet.

Mäklare X har i sitt yttrande anfört huvudsakligen följande.

Skriftlig information till köparen
Hon anser att det är vedertaget i branschen att man gratulerar någon som just vunnit en budgivning. Därför känns det naturligt för henne att i både tal och skrift säga grattis till någon att de fått ett muntligt löfte från ägaren om att förvärva bostaden. Dock förtydligar hon att köpet inte är klart förrän båda parter har signerat ett bindande kontrakt, eftersom muntliga avtal vid köp av fastigheter och bostadsrätter inte är gällande. Hon har ändå valt att ändra första meningen i den skriftliga informationen till ”Grattis till ditt kommande köp av en ny bostad”.

Kundkännedom
För att uppnå kundkännedom har mäklare X avseende objekten 1–6 först anfört att uppdragsgivaren tidigare har gett en eller flera kollegor till henne i uppdrag att förmedla objekten och att hon genomfört en egen identitetskontroll avseende uppdragsgivarna. Hon har sedan närmare preciserat hur hon kontrollerat identiteten avseende dessa enligt nedan.

Identitetskontrollen av uppdragsgivaren har skett genom att hon dubbelkontrollerat alla handlingar i akten och stämt av att identitetshandlingen fortfarande är aktuell (dvs. att den inte har gått ut) samt gjort en ny kontroll mot personuppgiftsregister och fastighetsregistret. Vid samtliga övertag har hon som rutin att stämma av ärendet med tidigare mäklare och kontrollera alla handlingar på nytt. Hon ser ingen anledning till att begära en ny vidimerad kopia på en identitetshandling som inte har förändrats. Utskick har också gjorts till den adress där uppdragsgivaren står folkbokförd. Avseende objekt 6 har mäklare X även anfört hon inte såg någon anledning till att godkänna bevittningen och därmed identitetskontrollen. Uppdragsgivaren hade varit kund hos mäklarföretaget länge.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Omsorgsplikten
Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Det är utrett att mäklare X tillhandahåller tilltänkta köpare ett dokument i vilket denne eller denna gratuleras till ett förvärv av en bostad trots att något bindande överlåtelseavtal inte ingåtts med en säljare vid den tidpunkten. Dokumentet innehåller emellertid kompletterande information bland annat om det ansvar en köpare har för att undersöka objektet.

Fastighetsmäklarinspektionen finner att det står i strid med god fastighetsmäklarsed att invagga spekulanter i tron om att ett bindande köp föreligger innan köpekontraktet har undertecknats. Det dokument mäklare X överlämnar till spekulanter innehåller motstridig information till köpare av en bostadsrätt. Med beaktande av att dokumentet även innehåller kompletterande information om vad som krävs för ett bindande köp, finner inspektionen att förseelsen är ringa och att påföljd därför kan underlåtas i denna del.

Kundkännedom
Enligt 2 kap. 1 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen), ska en mäklare vidta åtgärder för att uppnå kundkännedom. Enligt 2 kap. 2 § i samma lag ska fastighetsmäklare vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse, samt vid transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer. Grundläggande åtgärder för kundkännedom innebär enligt 2 kap. 3 § penningtvättslagen, bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt. Enligt 2 kap. 9 § penningtvättslagen ska kontrollen av kundens identitet vara slutförd innan en affärsförbindelse etableras.

I detta ärende hänvisar mäklare X återkommande till identitetskontroller avseende uppdragsgivare som utförts av hennes kollegor. Fastighetsmäklarinspektionen har i ett tidigare ärende konstaterat att en mäklare som övertar ett uppdrag får ett eget ansvar för att försäkra sig om uppdragsgivarens identitet.

I ett fall är den identitetskontroll som kollegan gjort avseende uppdragsgivaren odaterad. Detta förhållande har inte heller föranlett mäklare X att göra en egen identitetskontroll.

Mäklare X har inlett affärsförbindelser trots att hon inte uppnått kundkännedom avseende uppdragsgivare. Det är Fastighetsmäklarinspektionens bedömning att detta är varningsgrundande.

Påföljd
Mäklare X meddelas varning för att hon har inlett affärsförbindelser avseende en rad förmedlingsuppdrag utan att ha uppnått kundkännedom.

Övrigt
Vad som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-11-21:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens omsorgsplikt, opartiska agerande, informationsskyldighet och handlingsplikt

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till dåvarande Fastighetsmäklarnämnden, har säljaren av en fastighet framfört kritik mot fastighetsmäklaren X. Kritiken handlar bland annat om mäklarens omsorgsplikt.

Anmälan
Anmälaren har bland annat framfört följande.

I juli 2007 beslutade han sig för att sälja sin gård och anlitade därför fastighetsmäklaren X. Några dagar efter uppdragsavtalets tecknande, överlämnade han till mäklaren det köpekontrakt genom vilket han blev ägare till gården 1978. Han lämnade även en pärm med handlingar från Riksantikvarieämbetet som innehöll information om gården från 1100-talet till nutid. Han fick i samband med detta muntligen bekräftat av mäklaren att denne skulle sköta alla kontakter med personer och myndigheter såsom kulturnämnden och Regionmuseets byggnadsantikvarier.

Den slutliga köpare hade stora renoveringsplaner för gården, varför han lämnade över nycklarna till henne före tillträdet. Trots att mäklare X var väl informerad om köparens renoveringsplaner, informerade han inte om att det kunde innebära en risk att överlämna nycklarna i detta skede.

Han hade tidigare berättat för mäklaren att han avsåg att ge köparna förtur på köp av inventarier. Mäklare X svarade att det skulle de väl klara själva, och gav honom inte någon vägledning om hur detta skulle skötas.

Sedermera flyttade han från gården och när han en tid senare träffade köparen, uppgav hon att hon hittat mögel på fastigheten. Hon kunde emellertid inte förete några bevis för detta. Följande dag blev han kontaktad av mäklare X som ville att han skulle komma till gården för att ”diskutera den nya situationen”. Mäklare X menade att han var tvungen att sänka priset med 500 000 kr eftersom man funnit mögel, vilket han inte var beredd att göra eftersom han inte sett något bevis på mögelangrepp. Vid detta möte hävdade mäklaren att köpet inte kunde gå tillbaka.

Vid hans köp av gården 1978 medföljde vid kontraktsskrivningen ”Antikvariska råd och anvisningar vid renovering av byggnad”. I kontraktet regleras bland annat att paragraf 9 i kontraktet i sin helhet ska förbehållas köpehandlingen och de antikvariska råden följas, om fastigheten överlåts på nytt. Kontraktet och denna bilaga överlämnades till mäklaren i samband med uppdragsavtalets tecknande. Mäklare X har förnekat sitt ansvar och uppgett att han inte sett kontraktet.

Han är givetvis besviken på mäklaren som så helt engagerade sig för köparen.

Det uppkom sedermera tvist mellan anmälaren och köparen avseende felansvar.

Handlingar
Det köpekontrakt som låg till grund för anmälarens köp av gården 1978 är bilagt anmälan. Dess paragraf 9 lyder

Köparna är skyldiga att följa de anvisningar som meddelas av kulturnämnden och/eller annan kommunal myndighet vad gäller upprustningen av byggnaderna. Till grund för renoveringsarbetet skall ligga X museums ”Antikvariska riktlinjer och råd i samband med renovering” Bilaga B.
Om köparna överlåter överlåtelseobjektet skall denna paragraf i sin helhet förbehållas köpehandlingen.

Till anmälan är även fogat ett meddelande från Kommunledningskontoret till anmälaren.
-
När Ni säljer fastigheten till ny ägare har Ni förbundit Er att i det nya köpeavtalet ta med paragraf 9 i sin helhet som ett bindande villkor för den nye ägaren. Det är alltså Ni som säljare som ansvarar för att kommunens villkor överförs till den nye ägaren.
-
-

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig och i huvudsak uppgett följande.

Anmälaren har inte någon gång nämnt att hänsyn måste tas till en paragraf från det tidigare köpekontraktet och har heller inte överlämnat detta till honom. Han bestrider att han skulle ha åtagit sig att sköta ”alla kontakter med personer och myndigheter såsom kommunstyrelsen och kulturnämnden”. Anledningen till bestridandet är att anmälaren varken begärt att han skulle göra det eller informerat honom om att det krävdes. Någon information om detta fanns heller inte i Lantmäteriets fastighetsregister.

Det stämmer att han har framfört köparens önskemål om att anmälaren skulle komma ut till gården för att diskutera fastighetens skick. Han har emellertid, enligt god fastighetsmäklarsed, förhållit sig helt neutral mellan parterna. Han har aldrig sagt att anmälaren måste sänka priset med 500 000 kr och har aldrig uttalat sig i frågan huruvida någon part kunde ha haft rätt att häva köpet. Han har begränsat sig till att lämna allmänna råd om hur de skulle gå vidare om de inte kunde nå en frivillig uppgörelse.

Avseende uppgiften att han inte informerade säljaren om att det kan innebära en risk att överlämna nycklar före tillträdet, så erbjöd anmälaren köparen detta helt utan hans vetskap. Han kände till att köparen skulle renovera byggnaden, men inte att det skulle ske före den avtalade tillträdesdagen.

Hans förmedlingsuppdrag avsåg endast fastigheten. Diskussioner och avtal om övrig lös egendom har han inte varit involverad i över huvud taget.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med detta förmedlingsuppdrag är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Skyldigheter enligt det äldre köpekontraktet och de antikvariska riktlinjerna
Det kan mot mäklare X bestridande inte anses visat att han har utfäst sig att sköta alla kontakter med myndigheterna i detta ärende eller att han har tagit emot de aktuella handlingarna. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Partiskt agerande
Anmälarens uppgifter, om att mäklaren skulle ha prioriterat köparen och verkat för att han sänkte priset på fastigheten med 500 000 kr, har tillbakavisats av mäklare X. Det har i ärendet i övrigt inte visats att mäklare X agerat partiskt mellan köparen och säljaren, varför ärendet avskrivs i denna del.

Information om risker med tillträde före tillträdesdagen
Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska 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.

En fastighetsmäklare bör informera såväl säljare som köpare om riskerna med att köparen får tillgång till objektet före det egentliga tillträdet. Om parterna trots allt kommer överens om detta är det viktigt att mäklaren verkar för att överenskommelsen dokumenteras och att förutsättningarna regleras tydligt.

I detta ärende är det mot mäklarens bestridande inte visat att han kände till att parterna hade för avsikt att göra en överenskommelse om överlämnande av nycklar och tillgång till fastigheten före tillträdet. Ärendet avskrivs därför även i denna del.

Avtal om lös egendom
Mäklare X har uppgett att hans uppdrag endast omfattade fastigheten och att han inte på något sett varit involverad i diskussioner och avtal om den lösa egendomen.

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats ska mäklaren hjälpa parterna med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har överförts i huvudsak oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop.1983/84:16 s. 41) framgår att en fastighetsmäklare har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Medverkar fastighetsmäklaren vid kontraktskrivningen, ska denne vara aktiv och observant på frågor som behöver lösas och lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Syftet med ett skriftligt avtal är att dokumentera vad som är avtalat och på så sätt förebygga konflikter mellan parterna.

Hade mäklare X under uppdragstiden uppfattat att parterna avsåg att avtala även om lös egendom på fastigheten, hade det av god fastighetsmäklarsed och 19 § fastighetsmäklarlagen följt att han skulle ha verkat för att en sådan överenskommelse dokumenterades skriftligt. Med hänsyn till uppgifterna i ärendet och mäklare X yttrande, kan det emellertid inte otvetydigt

slås fast att mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed i detta avseende. Ärendet ska därför avskrivas i sin helhet.

2012-11-21:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om en friskrivningsklausul i ett köpekontrakt och om utebliven energideklaration

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarinspektionen har köparen av en fastighet riktat kritik mot mäklare X för att han av misstag i ett köpekontrakt tagit med en friskrivningsklausul. Hon har inte heller fått någon energideklaration vilket hon skulle få enligt köpekontraktet.

Anmälan
Anmälaren har anfört bland annat följande. Hon har köpt en fastighet som visade sig ha fel på avloppssystemet. Det har framkommit att det fanns brister i infiltrationen som medförde att avloppsbrunnen fylldes betydligt fortare än vad som annars skulle ha varit fallet. Mäklare X har medverkat till att en friskrivningsklausul kommit med i köpekontraktet, som är daterat den 21 juni 2011.

I samband med kontraktsskrivningen skummade mäklare X igenom köpekontraktet med henne. Hon vet att hon som köpare är skyldig att läsa kontraktet. Samtidigt har en mäklare skyldighet att informera båda parter om vad en friskrivning innebär. Hon hade kunnat vända sig med krav mot säljaren om inte mäklare X felaktigt tagit med friskrivningsklausulen i kontraktet.

Säljaren har informerat henne om att brunnen behövde slamsugas en gång per år. Den som genomförde slamtömningen har emellertid sagt att det verkade vara fel på infiltrationen och att detta påpekats vid en tidigare utförd slamsugning. Hon kontaktade en lokal rörfirma när situationen liksom stanken i badrummet blev ohållbar.

Företrädare för rörfirman noterade att wc-stolen var av en gammal modell och att den borde bytas ut. I samband med bytet av wc-stol upptäcktes att det saknades tätning kring densamma. Detta har medfört att det trängt upp avloppsvatten i wc-rummet när brunnen blev full. Företrädare för rörfirman uppgav även att infiltrationen var igensatt. En firma med högtrycksspolbil konsulterades, men kunde inte göra något åt saken. Därför föreslog rörfirmans företrädare att det skulle grävas och sättas i en ny fördelningsbrunn och infiltration. De lämnade en offert men uppdraget gick till en annan entreprenör.

Hon yrkar på ersättning med 125 000 kr vilket hon anser är en rimlig summa med hänsyn till allt merarbete och den boendesituationen som hon fått utstå.

Mäklaren
Det stämmer att han av misstag har fått med en friskrivningsklausul i kontraktet. Han gick igenom handlingarna tillsammans med säljaren och köparen i lugn och ro. Detta medförde att parterna kunde ta del av kontraktets innehåll utan stress.

Beträffande energideklarationen så har den utförts under den sexmånadersperiod som anges i köpekontraktet. Anmälaren hade besök av företrädare för företaget som skulle utföra energibesiktningen den 9 januari 2012. Den 17 januari fanns deklarationen att hämta hos Boverket. Köparen fick inte deklarationen direkt hem i brevlådan, eftersom säljaren valde att inte låta besiktningsmannen skicka någon energideklaration direkt till köparen. Sedan han uppgett för säljaren att det var för köparens skull deklarationen upprättats översände säljaren deklarationen till honom via mail. Han skickade därefter energideklarationen till köparen.

Övrigt
I köpekontraktets § 12 anges bland annat följande.

Köparen har ingående undersökt fastigheten och godkänner dess skick. Med bindande verkan avstår köparen från alla anspråk mot säljaren på grund av fel och brister i fastigheten. Köparen är fullt medveten om att följande villkor är en friskrivning av säljarens ansvar som avses i jordabalken 4 kap 19 § avseende s.k. ”dolda fel”. Köparen får efter köpet inte göra gällande några påföljder gentemot säljaren på grund av fel i fastigheten, dess byggnader och byggnadstillbehör.

I en skrivelse till anmälaren har mäklaren uppgett följande.

Jag vill härmed bekräfta att parterna NN och XX samt ansvarig fastighetsmäklare X under hela försäljningens gång varit överens om att fastigheterna … skulle säljas utan friskrivningsklausul. Dock har mäklarbyrån av misstag fått med en friskrivning enligt köpekontraktet.

I köpekontraktets § 11 anges följande.

En energideklaration för fastighetens byggnad ska finnas vid överlåtelsen, inte äldre än tio år. Säljaren har beställt sådan deklaration att överlämnas till köparen senast på tillträdesdagen. Om detta inte sker har köparen rätt att, inom sex månader från tillträdet och på säljarens bekostnad, ombesörja att energideklaration utförs, inkluderande eventuell erforderlig energibesiktning.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Köpekontraktet
Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Fastighetsmäklarinspektionen prövar inte skadeståndsanspråk. Det gör däremot Allmänna reklamationsnämnden och tingsrätter.

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

Mot bakgrund av att mäklare Xs utformning av köpekontraktet medfört att en friskrivningsklausul införts i strid med vad som varit parternas avsikt har han inte uppfyllt den omsorgsplikt som han haft mot parterna. Fastighetsmäklarinspektionen finner inte att förseelsen är att

betrakta som ringa. Han ska därför varnas för sin utformning av köpekontraktet (jämför beslut 2011-09-28:10 i FMN:s årsbok för 2011).

Energideklarationen
Fastighetsmäklarinspektion anser inte att det finns anledning att kritisera mäklare X med anledning av utformningen av klausulen eller hans agerande i denna fråga.

Övrigt
Vad som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd
Mäklare X ska varnas för att han i ett köpekontrakt av misstag tagit in en friskrivingsklausul som parterna inte kommit överens om.

2012-11-21:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om uppgift om boarea och kravet på att föra journal över förmedlingsuppdraget

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en köpare riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare X underlåtit att underrätta henne om att föreningens uppgift om att bostadsarean uppgick till 62 kvm. I objektsbeskrivningen angavs boarean till 67 kvm.

Övrigt
I objektsbeskrivningen anges under rubrik Storlek följande. *Boarea ca 67 m^2. Areauppgifter enligt mätning.* Vidare noteras att journalerna som är daterade den 14 november 2011 av parterna har samma datum för flertalet av olika åtgärders utförande.

Mäklaren

Boytan
Säljaren uppgav att boarean var 67 kvm. Den s.k. mäklarbild som han erhöll från förvaltaren visade däremot 62 kvm. Säljaren och föreningens ordförande uppgav att bostäder av liknande slag hade uppmätts vara 67 kvm. För att uppge en korrekt bostadsarea inför marknadsföringen av bostadsrätten gjordes en uppmätning som visade på en boarea om 67 kvm. Det fanns således ingen anledning att ange den i lägenhetsregistret angivna uppgiften om 62 kvm. Vid ett telefonsamtal med köparen, som ägde rum före kontraktskrivningen, fick köparen ta del av uppgiften i mäklarbilden om att boarean var 62 kvm. Köparen lämnade ingen synpunkt på uppgiften från mäklarbilden. Mätbeviset fanns tillgängligt under hela förmedlingen.

Mäklare X har tillagt följande. Mäklarföretaget där han arbetar har tidigare anlitats för förmedling av tre liknande lägenheter. Även dessa var antecknade med en boarea om 62 kvm medan en uppmätning visade på en boarea om 67 kvm.

Journaler
Journalen till parterna överlämnades i samband med tillträdet. Det finns inte alltid en möjlighet att anteckna en åtgärd samtidigt som denna utförs. Han hade därför en särskild mapp där han antecknade vilka åtgärder som vidtogs och angav också datum då åtgärden utfördes. Han antecknade datum manuellt eftersom systemet angav datum för själva anteckningen. Anteckningarna överförde han sedan till journalerna. De datum som angavs i journalerna motsvarade inte dagen då han vidtog åtgärden.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Uppgift om bostadens storlek
I de fall en fastighetsmäklare har fler uppgifter om en boarea anser Fastighetsmäklarinspektionen att fastighetsmäklaren i princip ska ange samtliga uppgifter om boarean. Inspektionen konstaterar dock att den i objektsbeskrivningen angivna uppgiften härrör från en mätning av bostaden och att detta förhållande angavs i beskrivningen. Med anledning härav och vad mäklare X i övrigt anfört finner inspektionen att det saknas skäl att rikta kritik mot mäklare X för att han endast angav en uppgift om boarean i objektsbeskrivningen.

Journalföring
Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges bland annat att fastighetsmäklaren i journalen ska ange när en åtgärd vidtagits (prop. 2010/11:15 s. 61). I ärendet är utrett att journalerna som överlämnats till parterna i bostadsaffären i allt väsentligt saknar en korrekt uppgift om när åtgärderna vidtogs. Mäklare X har underlåtit att korrekt ange tidpunkterna för vidtagna åtgärder i journalerna. Han har härigenom inte fullgjort sin skyldighet enligt 20 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar att mäklare X meddelas erinran.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte Fastighetsmäklarinspektionen anledning till någon vidare åtgärd.

Påföljd
Mäklare X ska meddelas erinran för bristen i de journaler som han överlämnat till parterna.

2012-11-21:14

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om omsorgsplikt och journalföring

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparna av en bostadsrätt kritiserat mäklare X för att ha undanhållit dem information om ett planerat bygge.

Anmälan
De fick inte någon som helst information om att ett 15 våningar högt hus skulle komma att byggas 16 meter från deras balkong några månader efter inflyttningsdatum. Enligt koordinatorn på Stadsbyggnadskontoret är detta bygge planerat sedan april 2008.

Mäklare X är väl bekant med området och har vid upprepade tillfällen berättat att han förmedlat lägenheter på denna gata. Han bör därför ha känt till det planerade bygget. Han har valt att inte informera dem och har i stället framhållit de trevliga bitarna vad gäller kvällssol och insynsfrihet. Han har berättat att han har känt till att det funnits planer på att bygga det nämnda huset, men att det var länge sedan och att han inte trodde att det skulle bli av.

Efter köpeavtalet undertecknats upptäckte de av en slump att bygget var planerat och att bostadsrättsföreningen, efter en namninsamling, klagat på det planerade bygget. Eftersom mäklare X måste ha haft kontakt med föreningens styrelse på grund av att han ofta förmedlar lägenheter i huset, borde han också känt till detta.

I objektsbeskrivningen informerades om ett annat planerat bygge. De upplever det som vilseledande, eftersom det medförde att de tog reda på information om det bygget och inte huruvida något ytterligare bygge var planerat närmare dem. Bygget som det informerades om i beskrivningen ligger längre bort från lägenheten och berör dem därmed mindre. I beskrivningen anges att lägenheten har ett ”vackert läge intill allmänning med stor balkong i väster som ger eftermiddags- och kvällssol”. Denna eftermiddags- och kvällssol kommer nu att bli betydligt begränsad jämfört med vad som utlovas i beskrivningen.

Handlingar
Mäklare X har förelagts att ge in bland annat sin mäklarjournal. I journalen har Fastighetsmäklarinspektionen noterat följande.

1. Anteckningen om att mäklare X har kontrollerat förfoganderätten över bostadsrätten är odaterad.

Vidare finns inte någon anteckning avseende när eller på vilket sätt följande åtgärder vidtagits.

2. Tillhandahållit tilltänkt köpare en objektsbeskrivning.
3. Uppdraget upphörde.
4. Upplyst de tilltänkta köparna om hur säljaren avser att genomföra försäljningen (visning, budgivning).
5. Skriftligen upplyst köparna om det ansvar dessa har för att undersöka fastigheten.
6. Verkat för att köparna fullgör sin undersökningsplikt.
7. Verkat för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om objektet som kan antas vara av betydelse för en köpare.
8. Upplyst den tilltänkta uppdragsgivaren (säljaren) om sidotjänster och eventuell ersättning.
9. Kontrollerat om bostadsrätten är pantsatt.
10. Tillhandahållit de tilltänkta köparna årsredovisningen och föreningens stadgar.
11. Erbjudit de tilltänkta köparna en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.
12. Upplyst de tilltänkta köparna om sidoverksamhet och eventuell ersättning.
13. Informerat köparna om vem (säljarens namn) som har rätt att förfoga över bostadsrätten.
14. Överlämnat budgivningslista till uppdragsgivaren och köparna.

Mäklaren
Mäklare X har tillbakavisat anmälarnas kritik och i huvudsak anfört följande.

Vid visningar brukar han, då spekulanter har frågor kring nybyggnationer, rekommendera dem att kontakta stadsbyggnadskontoret. Vidare vill han påtala att det i augusti 2012 ännu inte var beslutat att bygget skulle genomföras. Han har haft kännedom om att detta projekt planerades för cirka tre-fyra år sedan. Sedan blev det inget av detta. Under de senaste två åren har han inte hört någonting kring detta bygge förrän en av anmälarna ringde upp honom. Inte heller säljarna har känt till detta bygge. De köpte lägenheten för cirka ett år sedan och fick då ingen information om det planerade bygget från varken säljaren eller mäklaren.

Om det planerade bygget skulle komma att genomföras enligt den information som finns att tillgå, stämmer det inte att anmälarnas kvällssol skulle försämras kraftigt, eftersom byggnaden skulle placeras ungefär nordväst om deras lägenhet.

Vad gäller den journal han upprättat i förmedlingsuppdraget har han anfört att han noggrant och fullständigt fyllt i den checklista som finns i mäklarsystemet. Checklistan har uppdaterats sedan den här förmedlingen ägde rum och är nu mer omfattande. Han vill understryka att han har kontrollerat och gått igenom alla de punkter som Fastighetsmäklarinspektionen uppmärksammat. De flesta framgår dessutom tydligt i köpeavtalet.

1. Hans uppfattning är att kontrollen över förfoganderätten framgår av journalen.
2. Hans uppfattning är att det av journalen framgår att en objektsbeskrivning har lämnats.
3. Framgår av uppdragsavtalet.
4. Framgår av den beskrivning som samtliga spekulanter tillhandahållits.
5. Framgår av köpeavtalet.

6. Framgår av köpeavtalet och har tillhandahållits i den beskrivning som alla spekulanter tagit del av.
7. Framgår inte skriftligt, men detta har diskuterats innan avtalet skrevs.
8. Framgår tydligt i både uppdragsavtalet och köpeavtalet.
9. Han har skickat förfrågan till föreningen om s.k. mäklarbild, vilket framgår av journalen. Pantsättningen framgick sedan av den beskrivning som spekulanterna tagit del av.
10. Framgår tydligt i köpeavtalet.
11. Framgår tydligt i köpeavtalet.
12. Framgår tydligt i köpeavtalet.
13. Framgår tydligt i köpeavtalet.
14. Listan finns signerad av båda parter i hans arkiverade mapp.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Anmälan
Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Av 16 § fastighetsmäklarlagen följer att mäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan vara av betydelse för en köpare.

Vad avser informationen kring det planerade bygget ger utredningen i ärendet inte belägg för att mäklare X skulle ha brustit i sin omsorgsplikt eller på annat sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Journalen
Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren föra anteckningar över förmedlingsuppdraget - en så kallad journal. Dokumentationen ska överlämnas till parterna när uppdraget är slutfört.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar enligt förarbetena till lagen bland annat uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, till exempel utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (18 §), (prop. 2010/11:15 s. 61).

Att det finns en tydlig anteckning om när uppdraget upphör är av särskild betydelse eftersom preskriptionstiden för anspråk från konsumenten mot mäklaren börjar löpa vid denna tidpunkt.

Anteckningen avseende åtgärden under punkten 1 är odaterad. Fastighetsmäklarinspektionen delar inte mäklare Xs uppfattning att det av journalen framgår att han utfört åtgärden under punkten 2. Han har heller inte fört någon anteckning över åtgärden i punkt 3.

De åtgärder som anges under punkterna 4-7 i journalen utgör sådana åtgärder som faller in under mäklarens upplysnings- och rådgivningsskyldighet. Mäklare X har inte fört anteckningar avseende dessa åtgärder.

De åtgärder som anges under punkterna 8-14 avser åtgärder som fastighetsmäklaren ska vidta enligt fastighetsmäklarlagen. Mäklare X har inte fört sådana anteckningar i den aktuella journalen.

Mäklare X har hänvisat till att samtliga av Fastighetsmäklarinspektionen efterfrågade åtgärder är vidtagna och att detta framgår av andra dokument än journalen, såsom köpeavtalet. Det förhållandet att han vidtagit åtgärderna befriar honom emellertid inte från den fristående skyldigheten att föra anteckningar över åtgärderna. Inspektionen noterar dock att mäklare X har fört anteckningar över förmedlingsuppdraget, även om dessa inte i första hand avsett lagstadgade åtgärder.

Sammantaget har omfattande brister uppmärksammats i den journal som mäklare X har upprättat. För dessa brister ska han meddelas erinran.

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-11-21:15

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om redbarhet och lämplighet samt underlåtenhet att besvara Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat att mäklare X den 29 maj 2007 godkänt ett strafföreläggande avseende bokföringsbrott. Påföljden var bestämd till villkorlig dom och dagsböter avseende gärningar begångna under år 2004, 2005 och 2006. I anledning av uppgiften har mäklare X förelagts att yttra sig och redogöra för omständigheterna bakom de aktuella gärningarna.

Mäklare X har inkommit med ett yttrande i ärendet. Han har helt kort uppgett att bokföringsbrotten avser för sent inlämnade årsredovisningar avseende företaget. Fastighetsmäklarinspektionen har förelagt honom att utveckla sitt yttrande. Han har fått flera påminnelser, i vilka han även informerats om att det är i strid med god mäklarsed att inte besvara inspektionens förelägganden. I telefonsamtal med inspektionen har han både den 11 oktober 2012 och den 2 november 2012 uppgett att han ska komplettera sitt yttrande. Något kompletterande yttrande har inte inkommit.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Av 6 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) framgår att en fastighetsmäklare ska vara redbar och i övrigt lämplig som mäklare. Enligt 29 § ska Fastighetsmäklarinspektionen 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 inspektionen i stället meddela varning eller erinran. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas.

En fastighetsmäklare är enligt 28 § andra stycket skyldig att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och andra handlingar som begärs för tillsynen.

Mäklare X har begått brott vilket medför att hans lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Därtill har han underlåtit att efterkomma Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden. Han har härigenom åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta ska han varnas.

2012-11-21:16

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om krav på skriftligt uppdragsavtal och objektsbeskrivning, anteckningar i journal och anbudsförteckning samt kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en uppdragsgivare kritiserat mäklare X för hans agerande vid förmedlingen av en fritidsfastighet.

Anmälaren
Han hade huset till försäljning på blocket.se och blev uppringd av mäklare X som ville sälja huset. De talade om var nycklarna fanns och att det fanns ett förkommet pantbrev. De hörde inget från mäklaren men såg att huset låg på hemnet.se. De mejlade och ringde till mäklare X men han hörde inte av sig förrän han i februari 2012 meddelade att han har hittat en köpare. De påminde honom om det förkomna pantbrevet.

De fick skriva på uppdragsavtalet först efter det att köpekontraktet undertecknats. På tillträdesdagen kom mäklaren till banken utan att ha informerat om det förkomna pantbrevet, vilket medförde att banken inte kunde slutföra affären. De fick inte se någon objektsbeskrivning, men köparen ville pruta på grund av att mäklaren lämnat fel information i sin beskrivning. Mäklaren gjorde många fel. Mäklaren skulle åka till den andra säljaren för att få dennes underskrift på köpekontraktet, men det gjordes aldrig utan det fick ske på tillträdesdagen.

Mäklaren
Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet och i huvudsak anfört följande.

Fastighetens ägare var skilda. Anmälaren ville inte kontakta sin tidigare fru för att berätta att en mäklare var villig att påbörja försäljningen av deras fastighet. Mäklare X fick själv kontakt med den andra säljaren, som uppskattade att fastigheten äntligen skulle kunna säljas. Hon meddelade dock att hon skulle vara svår att kontakta under den kommande tiden.

När det var dags för avslut på banken dök anmälaren inte upp. Han åkte hem till anmälaren och sökte honom där. Sedermera avslutades affären några dagar försenad. Vad gäller pantbrevet tog en av säljarna kontakt med den förra ägarens släktingar. Pantbrevet kom sedan att dödas av banken, eftersom det inte kom fram. Vad gäller kontraktet blev det inte påskrivet av den ena av de två säljarna förrän vid tillträdet.

Han skickade erforderliga handlingar till parterna. De kom emellertid inte tillbaka.

Handläggningen
Mäklare X har i ett föreläggande den 12 juli 2012 anmodats att särskilt kommentera vissa uppgifter och till sitt yttrande foga bland annat uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, anbudsförteckningen, sin mäklarjournal samt handlingar som använts för att uppnå kundkännedom avseende köparen och säljaren.

Mäklare X har medgetts anstånd att inkomma med yttrande till den 7 september 2012. Efter påminnelse den 20 september 2012 begärde han ytterligare anstånd och inkom därefter med yttrande den 29 oktober. De efterfrågade handlingarna saknades dock. I ett telefonsamtal den 31 oktober 2012 uppgav mäklare X att han inte upprättat någon journal, eftersom den arbetsplats där han verkade vid det aktuella tillfället saknade ett datasystem för det ändamålet. Vidare uppgav han att de övriga efterfrågade dokumenten snarast skulle ges in till Fastighetsmäklarinspektionen. Per den 20 november 2012 har handlingarna inte inkommit till inspektionen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 7 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) är en registrerad mäklare skyldig att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

Uppdragsavtal, objektsbeskrivning och anteckningar över förmedlingsuppdraget
Enligt 9 § fastighetsmäklarlagen ska ett uppdragsavtal upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

Av 18 § samma lag framgår att fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning).

Vidare anges i 20 § att fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget, en s.k. journal. Mäklaren ska också upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet.

Att upprätta ett skriftligt uppdragsavtal, en objektsbeskrivning samt föra anteckningar över förmedlingsuppdraget utgör obligatoriska moment i samband med utförandet av ett förmedlingsuppdrag. Mäklare X har medgett att han inte upprättat någon journal över förmedlingsuppdraget. Förseelsen föranleder varning. Att han saknat tillgång till ett hjälpmedel för att föra dessa anteckningar medför ingen annan bedömning. Mäklare X har, trots påminnelser, inte inkommit med kopiorna av något uppdragsavtal, objektsbeskrivning eller anbudsförteckning. Han har därigenom inte visat att han i det aktuella förmedlingsuppdraget upprättat sådana handlingar som uppfyller fastighetsmäklarlagens krav. Även dessa brister föranleder varning.

Åtgärder för att uppnå kundkännedom
Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt. Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs. I 2 kap. 13 § anges vidare att handlingar eller uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom ska bevaras i minst fem år.

Enligt 4 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska fastighetsmäklaren alltid bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd kontroll.

Mäklare X har inte inkommit med några handlingar som använts för att uppnå kundkännedom enligt lagen om penningtvätt. Han har inte heller på annat sätt lämnat uppgifter om kontroller som eventuellt utförts beträffande parterna i samband med förmedlingsuppdraget. Fastighetsmäklarinspektionen har därför att utgå från att han inte uppnått kundkännedom om uppdragsgivaren inför förmedlingsuppdraget eller köparen inför överlåtelsen. För dessa brister ska han meddelas varning.

Övrigt
Vad som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd
Mäklare X har underlåtit att föra journal i förmedlingsuppdraget. Han har inte visat att han upprättat skriftligt uppdragsavtal, objektsbeskrivning eller anbudsförteckning i samma uppdrag. Därtill har han utfört uppdraget utan att uppnå kundkännedom avseende respektive part. För dessa förseelser ska han meddelas en varning.

Efterkontroll
Fastighetsmäklarinspektionen har för avsikt att vid ett senare tillfälle göra en förnyad kontroll över hur mäklare X genomför sina förmedlingsuppdrag.

2012-11-21:17

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förtroenderubbande verksamhet genom lån till part i förmedlingsuppdrag, krav på upprättande av uppdragsavtal och objektsbeskrivning samt kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan
Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) har tagit emot en anmälan från säljaren av en bostadsrätt som mäklare X har haft i uppdrag att förmedla. Anmälaren har framfört kritik mot mäklare X och anfört att denne inte utfört förmedlingen på ett seriöst sätt.

Anmälaren har sammanfattningsvis anfört att mäklare X fick uppdraget att förmedla bostadsrätten i mars 2011. Ingenting hände förrän i början av juni. Objektet marknadsfördes inte på mäklarföretagets webbplats eller på Hemnet.

Handlingar
Till anmälan har fogats vissa handlingar, bland annat kopior av uppdragsavtalet, två överlåtelseavtal och ett beslut meddelat av Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN). Från dessa handlingar noteras följande.

Uppdragsavtal
Uppdragsavtalet är undertecknat av anmälaren den 2 mars 2011. Mäklare X har inte undertecknat handlingen. Avtalet, som avser ett förmedlingsuppdrag utan ensamrätt för fastighetsmäklaren, saknar uppgift om vilket objekt som avses. Överenskommet utgångspris anges till 65 000 kr och förmedlingsprovisionen till 12 500 kr.

Överlåtelseavtal
Anmälaren har inkommit med kopior av två överlåtelseavtal. Ett avtal är upprättat på mäklarföretagets dokument och är undertecknat av anmälaren i egenskap av säljare den 5 juli 2011 och av köparen den 12 juli 2011. Köpeskillingen uppgår enligt avtalet till 25 000 kr. Handpenningen, som enligt avtalet skulle betalas senast den 10 juli, uppgår till 5 000 kr och avtalad tillträdesdag är den 1 augusti 2011. Det andra överlåtelseavtalet, som upprättats på ett dokument från Riksbyggen, har undertecknats av parterna den 9 augusti 2011.

FRN:s beslut
Anmälarens krav på ersättning har prövats av FRN. Beslutet meddelades den 20 juni 2012, varvid mäklare X ålades att betala 7 450 kr till anmälaren på grund av att han förorsakat anmälaren onödiga månadsavgifter och vissa andra kostnader.

I redogörelsen för parternas argumentation anges att mäklare X bland annat framhållit följande. Han sålde lägenheten till ett pris som anmälaren accepterade. Vid tillträdet förelåg en skuld till bostadsrättsföreningen trots att anmälaren lovat att reglera denna. Han fick därför lägga ut så att köparen kunde tillträda. Skulden är inte reglerad.

Mäklarens yttrande
Mäklare X har inkommit med ett yttrande i ärendet och tillbakavisat kritiken. Han har anfört följande.

Det förelåg vissa oklarheter med anmälarens/säljarens förhållande till bostadsrättsföreningen. Hon fick uppdragsavtalet som en information. Säljaren var i kris genom sin skuld. Det medförde att köparen inte hade någon möjlighet att bli medlem. Parterna var angelägna om att det skulle lösa sig. Han ”ordnade ett förskott på likviden” genom en muntlig överenskommelse med säljaren. Den skulden är oreglerad. Ytterligare skulder har framkommit. Handpenningen betalades den 1 augusti 2011. Köparen blev medlem den 19 september 2011.

Handläggningen
Mäklare X har i ett föreläggande den 18 juli 2012 anmodats att särskilt kommentera vissa uppgifter och att till sitt yttrande foga bland annat uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen och de handlingar som använts för att uppnå kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Efter en påminnelse den 19 september 2012 inkom mäklare X med ett yttrande den 10 oktober 2012, varvid efterfrågade handlingar saknades. En påminnelse skickades följande dag med information om att ärendet skulle kunna avgöras även om de begärda handlingarna inte inkom senast den 25 oktober 2012. Mäklare X har inte hört av sig efter detta.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Anmälarens kritik
Anmälaren har kritiserat mäklare X för att denne inte marknadsfört objektet på det sätt om hon förväntat sig. Mäklare X har emellertid invänt att det förelåg vissa oklarheter med anmälarens/säljarens förhållande till bostadsrättsföreningen. Det uppdragsavtal som skickats in i ärendet av anmälaren är ofullständigt men har inte undertecknats av mäklaren.

Av mäklare Xs egna uppgifter i ärendet framgår att han medverkat till den slutliga försäljningen. Ett uppdragsavtal, där både uppdragsgivaren och mäklaren undertecknat avtalet, saknas i ärendet. Fastighetsmäklarinspektionen anser att det åligger en fastighetsmäklare att klargöra för sin uppdragsgivare när ett uppdrag påbörjas. Det sker genom att uppdragsgivaren får ett eget exemplar av uppdragsavtalet.

Det är oklart när mäklare X faktiskt åtagit sig uppdraget och när han påbörjat förmedlingsåtgärder. Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att han brustit i utförandet av uppdraget på det sätt som anmälaren gjort gällande. Någon påföljd kan därför inte meddelas på denna grund.

Lån till part
Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Av 14 § andra stycket samma lag framgår att mäklaren inte får ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

En fastighetsmäklare kan inte i ett förmedlingsuppdrag engagera sig i affärer med uppdragsgivaren eller dennes motparter utan att detta väcker frågan om mäklaren därmed åsidosätter sin roll som neutral mellanman. Lån till en uppdragsgivare kan ses som ett uttryck för en sådan lojalitetsbindning som gör att mäklarens ställning som opartisk mellanman kan ifrågasättas.

Mäklare X har själv uppgivit att han reglerat anmälarens/säljarens skuld till bostadsrättsföreningen i syfte att göra det möjligt för köparen att bli medlem i föreningen.

Genom att låna ut pengar till uppdragsgivaren har mäklare X agerat på ett sätt som är ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare. Överenskommelsen har inneburit att han anser sig ha en fordran på uppdragsgivaren sedan förmedlingsuppdraget har avslutats. Även med beaktande av mäklare Xs avsikt och omständigheterna i övrigt kan förseelsen inte bedömas som ringa. Det föreligger grund för att meddela mäklare X varning.

Kundkännedom
Enligt 2 kap. 2, 3, 6, 9, 11 och 13 §§ lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (lagen om penningtvätt) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt. Kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs. För s.k. distanskunder gäller krav på skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom. Handlingar eller uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom ska bevaras i minst fem år.

Enligt 4 kap 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska fastighetsmäklaren alltid bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd kontroll.

Mäklare X har inte inkommit med några handlingar som använts för att uppnå kundkännedom enligt lagen om penningtvätt. Han har inte heller på annat sätt lämnat uppgifter om kontroller som eventuellt utförts beträffande parterna i samband med förmedlingsuppdraget. Fastighetsmäklarinspektionen har därför att utgå från att han inte uppnått kundkännedom om uppdragsgivaren inför förmedlingsuppdraget eller köparen inför överlåtelsen. Det föreligger därmed grund för varning även i detta avseende.

Uppdragsavtal och objektsbeskrivning
Enligt 7 § fastighetsmäklarlagen är en registrerad mäklare skyldig att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. Ett skriftligt uppdragsavtal och en objektsbeskrivning utgör obligatoriska dokument i samband med utförandet av ett förmedlingsuppdrag (11 och 18 §§ samma lag).

Mäklare X har trots upprepade påminnelser inte inkommit med kopior av något uppdragsavtal eller objektsbeskrivning. Han har därigenom inte visat att han i det aktuella förmedlingsuppdraget upprättat sådana handlingar som uppfyller fastighetsmäklarlagens krav. Bristerna är varningsgrundande.

Övrigt
Vad som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd
Mäklare X har agerat på ett sätt som är ägnat att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare genom att låna ut pengar till uppdragsgivaren i ett förmedlingsuppdrag. Han har utfört uppdraget utan att först uppnå kundkännedom avseende respektive part. Dessutom har han inte visat att han upprättat ett skriftligt uppdragsavtal och en objektsbeskrivning i samma uppdrag. För dessa förseelser ska han meddelas varning.

2012-11-21:18

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om journalanteckningar.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Tematisk tillsyn
Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar information om undersökningsplikten och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare X, som blivit utvald i sin egenskap av anställd i mäklarföretaget A, har inkommit med journaler, information om undersökningsplikten och sidotjänster, budgivningslistor och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

A. Ett uppdragsavtal den 5 augusti 2011, gällande förmedling av bostadsrätten Dv.
B. Ett uppdragsavtal den 5 augusti 2011, gällande förmedling av bostadsrätten Fv.

Utredningen

Journalerna
I de två granskade förmedlingsuppdragen finns inte någon anteckning om när respektive uppdrag upphörde (prop. 2010/11:15 s. 61).

Det finns inte heller någon anteckning i journalerna om följande åtgärder.

1. Verkat för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
2. Skriftligen upplyst köparen om dennes undersökningsplikt (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
3. Verkat för att köparen fullgör sin undersökningsplikt (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen)
4. Tillhandahållit tilltänkta köpare årsredovisning alternativt ekonomisk plan (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
5. Tillhandahållit tilltänkta köpare föreningens stadgar (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
6. Erbjudit tilltänkta köpare skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket fastighetsmäklarlagen).

7. Upprättat och gått igenom köpehandlingar med säljare respektive köpare och kommit överens om med parterna hur kontraktsskrivningen ska genomföras (8 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen).

I journalen över förmedlingen av bostadsrätten betecknad Fv finns inte heller någon anteckning om följande om åtgärder.

8. Upplyst säljaren om sidotjänster och eventuell ersättning (14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
9. Kontrollerat om bostadsrätten är pantsatt (17 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
10. Upplyst tilltänkta köpare om sidoverksamhet och eventuell ersättning (14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).

I journalen över förmedlingen av bostadsrätten Fv är följande anteckning odaterad.

11. Kontrollerat förfoganderätten för bostadsrätten (prop. 2010/11:15 s. 61).

Mäklaren
Mäklare X har i sitt yttrande huvudsak anfört följande.

Han har utfört de åtgärder som inte finns dokumenterade som journalanteckningar. Att anteckningar i journalen saknas eller att de är odaterade beror på att ”stöd” i mäklarsystemet saknades vid tiden för förmedlingarna.

Beträffande kravet på en anteckning om när uppdragsavtalen upphörde framgår tillträdesdagen av journalen. Journalen är kvitterad och mottagen samma dag. Av texten som följer efter journalens punkter framgår att uppdraget har upphört samma dag. Texten lyder som följer.

Tack för förtroendet att förmedla er bostadsaffär. Jag hoppas att ni haft lika trevligt som jag och att ni är så pass nöjda att ni kan tänka er att rekommendera oss till vänner och bekanta. Om det efter tillträdet uppstår några frågor eller funderingar om denna, eller andra bostäder, tveka inta att höra av er så besvarar jag gärna era bostadsfrågor! Slutligen vill jag önska er lycka till i er nya bostad, så ses vi förhoppningsvis snart igen.

Han anser att det av denna text framgår att uppdraget upphörde samma dag.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning är begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i form av journalanteckningar. Om och när mäklare X har utfört de åtgärder som inte har antecknats har därför inte varit föremål för utredning och bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 sid. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (18 §).

En tydlig anteckning om när uppdraget upphör är av särskild betydelse eftersom preskriptionstiden för anspråk från konsumenten mot mäklaren börjar löpa vid denna tidpunkt.

Den text efter journalanteckningarna, som mäklare X hänvisat till, kan enligt Fastighetsmäklarinspektionens mening inte anses utgöra en anteckning om när förmedlingsuppdraget upphörde. Vad mäklare X anfört befriar honom därför inte från att anteckna när uppdragen upphörde.

Journalen avseende förmedling av bostadsrätten Dv
Mäklare X har inte antecknat när förmedlingsuppdraget upphörde. Bristen avser ett förhållande som uttryckligen nämns i förarbetena. Han har inte heller antecknat att han verkat för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för köparen. I journalen saknas även anteckningar om undersökningsplikten, tillhandahållandet av årsredovisning och stadgar, erbjudandet om boendekostnadskalkyl och om kontraktsskrivningen. Bristerna i journalföringen, som beskrivs under rubriken ”Utredningen”, avser förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen. Bristerna är inte av sådan karaktär att de kan bedömas som ringa men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Det räcker därmed med en erinran för dessa förseelser.

Journalen avseende förmedlingen av bostadsrätten Fv
Mäklare X har inte antecknat när förmedlingsuppdraget upphörde. Han har inte heller daterat anteckningen när han kontrollerade förfoganderätten över fastigheten. Bristerna avser förhållanden som uttryckligen nämns i förarbetena. I journalen finns ingen anteckning om att han verkat för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för köparen. Därutöver saknas anteckningar om undersökningsplikten, tillhandahållandet av årsredovisning och stadgar, erbjudandet om boendekostnadskalkyl, kontraktsskrivningen, informationen om sidotjänster och kontrollen av pantsättningen. Bristerna i journalföringen, som beskrivs under rubriken ”Utredningen”, avser förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen. Inte heller dessa brister är av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Påföljden kan därför även här stanna vid en erinran.

Påföljd
Mäklare X meddelas erinran.

I påföljden ingår brister i anteckningarna avseende båda förmedlingsuppdragen. Bristerna skulle ha motiverat en erinran om journalerna hade bedömts var och en för sig.

2012-11-21:19

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal och uppgifter i objektsbeskrivning om gemensamhetsanläggning och om upplåten mark.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Tematisk tillsyn
Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar information om undersökningsplikten och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklaren
Mäklare X, som blivit utvald i sin egenskap av verksam i mäklarföretaget A, har inkommit med journaler, information om undersökningsplikten och sidotjänster, budgivningslistor och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

A. Ett uppdragsavtal den 21 september 2011, gällande förmedling av en fastighet.
B. Ett uppdragsavtal den 19 augusti 2011, gällande förmedling av en bostadsrätt.

Utredningen

Journalerna
I de två granskade förmedlingsuppdragen är anteckningarna i journalerna odaterade. Det finns inte heller någon anteckning om när respektive uppdrag upphörde (prop. 2010/11:15 s. 61).

I journalen över förmedlingen av bostadsrätten finns ingen anteckning om följande åtgärder.

1. Skriftligen upplyst köparen om dennes undersökningsplikt (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
2. Upplyst tilltänkta motparter (köpare) om sidoverksamhet och eventuell ersättning (14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
3. Upprättat och gått igenom köpehandlingar med säljare respektive köpare och kommit överens med parterna hur kontraktsskrivningen ska genomföras (8 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen).
4. Överlämnat journal till uppdragsgivaren och köparna (20 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).

Objektsbeskrivningarna
I objektsbeskrivningen avseende fastigheten anges följande.

> Gemensamhetsanläggning: S, F GA:1

Av uppgifterna under rubriken ”Ekonomi” i objektsbeskrivningen framgår att den årliga driftskostnaden för gemensamhetsanläggningen är 8 058 kr.

I objektsbeskrivningen avseende bostadsrätten anges följande.

> Uteplats/Upplåten mark
> Uteplats 1: Stenlagd uteplats och mindre gräsmatta i s/o.
> Uteplats 2: Uteplats, läge nordväst.

Mäklaren
Mäklare X, har i sitt yttrande huvudsakligen anfört följande.

Han var inte informerad om att journalerna måste vara daterade. Han kan styrka datum för ett flertal av de odaterade anteckningarna. Han utgick ifrån att ett ”utfört/slutfört” uppdrag hade upphört. På övriga punkter har han ”missat” att göra anteckningar.

Beträffande objektsbeskrivningen avseende fastigheten anser han sig ha ”haft full information om samfälligheten”. Han har haft tillgång till registerutdrag, fått information från säljaren och företrädare för samfälligheten samt haft tillgång till samfällighetens hemsida som finns på webbplatsen ---.

Den upplåtna marken till bostadsrätten består av den uteplats som ligger utanför vardagsrummet och som är inritad på skissen över entréplanet i objektsbeskrivningen. Uppgiften härrör från ett bofaktablad från företaget B som han har fått av säljaren. Han har inte efterfrågat eller haft tillgång till storleken på den upplåtna marken.

Övrigt
Fastighetsmäklarinspektionen har inhämtat en utskrift från den webbplats som mäklare X har hänvisat till beträffande gemensamhetsanläggningen. Informationen, som lämnas av Samfällighetsföreningen F, omfattar bland annat stadgar och en förteckning över samfällighetens gemensamma delar. I samfälligheten ingår bland annat allmänna kommunikationsgator, garage för 30 hus, radhusens gavlar, elbelysningsanläggningar utomhus och avloppsledningar.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Journalerna
Fastighetsmäklarinspektionens bedömning är begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i form av journalanteckningar. Om och när mäklare X har utfört de åtgärder som inte har antecknats har därför inte varit föremål för utredning och bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget är slutfört.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges bland annat följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (18 §).

Mäklare X har inte daterat anteckningarna i journalen över förmedlingen av fastigheten. Han har inte heller antecknat när förmedlingsuppdraget upphörde. Bristerna avser förhållanden som uttryckligen nämns i förarbetena. Bristerna är inte av så enkel karaktär att de kan bedömas som ringa men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Det skulle därför räcka med en erinran för denna förseelse.

Inte heller i journalen över förmedlingen av bostadsrätten har mäklare X daterat anteckningarna eller antecknat när förmedlingsuppdraget upphörde. Därutöver saknas anteckningar om undersökningsplikten, sidoverksamheten, kontraktsskrivningen och överlämnandet av journalen. Bristerna i journalföringen, som beskrivs under rubriken ”Utredningen”, avser förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen. Inte heller dessa brister är av så allvarligt slag att de ger anledning till en varning. Även i detta fall skulle det därför ha räckt med en erinran.

Objektsbeskrivningarna
Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen ska objektsbeskrivningen, när förmedlingen avser en fastighet, innehålla uppgift om gemensamhetsanläggningar.

Av förarbetena till bestämmelsen (prop. 2010/11:15 s. 31) framgår bland annat följande.

Med andelar i en gemensamhetsanläggning följer inte endast rättigheter för fastighetsägaren utan det kan även följa förpliktelser. En rätt till väg kan t.ex. medföra en skyldighet att bistå med underhåll. Spekulanter på en fastighet har alltså i allmänhet ett intresse av att få kännedom om gemensamhetsanläggningar.

Uppgiften ”Gemensamhetsanläggning: S F GA:1” ger ingen information om anläggningens art, omfattning eller förvaltning. Av informationen på samfällighetsföreningens webbplats framgår att gemensamhetsanläggningen består av bland annat allmänna kommunikationsgator, garage för 30 hus, radhusens gavlar, elbelysningsanläggningar utomhus och avloppsledningar. Någon uppgift om eller hänvisning till webbplatsen finns inte i objektsbeskrivningen.

Genom att endast ange beteckningen på gemensamhetsanläggningen kan mäklare X inte anses ha tillgodosett spekulanternas intresse av att få kännedom om gemensamhetsanläggningen. Mäklare X kan därför inte anses ha lämnat uppgiften om gemensamhetsanläggningen på sätt som lagstiftaren åsyftat med bestämmelsen i 18 § stycket fastighetsmäklarlagen. Förseelsen kan inte anses vara av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Det skulle därför räcka med en erinran för denna förseelse.

Enligt 18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen ska objektbeskrivningen, när förmedlingen avser en bostadsrätt, innehålla uppgift om upplåten mark.

Av förarbetena (prop. 2010/11:15 s. 59) framgår följande.

I objektsbeskrivningen ska vidare anges om upplåten mark, t.ex. en uteplats, ingår i upplåtelsen. Skyldigheten omfattar även storleken på den upplåtna marken.
Av mäklare Xs svar framgår att den upplåtna marken omfattar den uteplats som ligger i direkt anslutning till vardagsrummet. Under rubriken ”Uteplats/Upplåten mark” finns två uteplatser

upptagna, en belägen i sydost och en i nordväst. Det framgår inte vilken av dessa uteplatser som utgör upplåten mark. Vidare saknas uppgift om storleken på den upplåtna marken. Mäklare X kan inte anses ha lämnat uppgiften om upplåten mark i enlighet med bestämmelsen i 18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att detta är varningsgrundande.

Påföljd
Mäklare X meddelas varning för underlåtenheten att lämna uppgift om upplåten mark.

I denna påföljd ingår underlåtenheten att lämna uppgift om gemenskapsanläggningen, som skulle ha motiverat en erinran, och brister i anteckningar över förmedlingsuppdragen, som skulle ha motiverat en erinran om journalerna hade bedömts var för sig.

Tre ledamöter anmäler skiljaktig mening gällande uppgiften om gemensamhetsanläggningen i objektbeskrivningen av fastigheten. De anför följande.

Enligt den angivna bestämmelsen i 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen ska objektsbeskrivningen innehålla uppgift om gemensamhetsanläggningar. Det framgår inte närmare av lagen eller förarbetena hur detaljerad information som ska lämnas. Av objektsbeskrivningen i detta ärende framgår att det finns en gemensamhetsanläggning, beteckningen på den samt uppgift om att det utgår en avgift för den. Med ledning av den information som lämnats kan också ytterligare detaljerad information inhämtas om anläggningen.

Mot denna bakgrund anser vi att objektsbeskrivningen innehåller tillräcklig information för att uppfylla det angivna kravet i fastighetsmäklarlagen. Ärendet kan därför avskrivas i den del som avser uppgiften om gemensamhetsanläggningen.

Två ledamöter anmäler även skiljaktig mening beträffande påföljden avseende uppgiften om upplåten mark i objektsbeskrivningen av bostadsrätten. De anser att det skulle ha räckt med en erinran för denna förseelse.

2012-12-12:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Tematisk tillsyn
Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar information om köparens ansvar för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare X har inkommit med journaler, information om undersökningsplikten och sidotjänster, budgivningslistor och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

A. Ett uppdragsavtal den 16 augusti 2011, gällande förmedling av en fastighet.
B. Ett uppdragsavtal den 31 augusti 2011, gällande förmedling av en bostadsrätt.

Utredningen

Journalerna
I de två granskade förmedlingsuppdragen finns inte någon anteckning om när respektive uppdrag upphörde (prop. 2010/11:15 s. 61).

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig i ärendet och har bland annat anfört följande.

I det dataprogram för journalanteckningar som företaget använder var det vid tiden för anteckningarna inte möjligt att föra in uppgifter om tidpunkten för uppdragsavtalets upphörande.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning är i detta ärende begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i form av journalanteckningar. Om och när mäklare X har utfört de åtgärder som inte har antecknats har därför inte varit föremål för utredning och bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts.

2012-12-12:1

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Mäklare X har inte antecknat när förmedlingsuppdragen upphörde. Bristen avser ett förhållande som uttryckligen nämns i förarbetena. Bristen i journalanteckningarna är inte av sådan karaktär att den kan bedömas som ringa, men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Förseelsen motiverar därför en erinran.

Påföljd
Mäklare X meddelas erinran.

Bristen i skyldigheten att föra anteckningar skulle ha motiverat en erinran om varje förmedlingsuppdrag hade bedömts för sig.

2012-12-12:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal och uppgift i objektsbeskrivning om boarea.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Tematisk tillsyn
Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar information om köparens ansvar för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare X har inkommit med journaler, information om undersökningsplikten och sidotjänster, budgivningslistor och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

A. Ett uppdragsavtal den 1 augusti 2011, gällande förmedling av en fastighet.
B. Ett uppdragsavtal den 11 augusti 2011, gällande förmedling av en bostadsrätt.

Utredningen

Journalerna
I de två granskade förmedlingsuppdragen är anteckningarna i journalerna odaterade. Det finns inte heller någon anteckning om när respektive uppdrag upphörde (prop. 2010/11:15 s. 61).

I journalen över försäljningen av bostadsrätten finns ingen anteckning om att han upprättat och gått igenom köpehandlingarna med säljaren respektive köparen och kommit överens med parterna om hur kontraktsskrivningen ska genomföras (8 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen).

Objektsbeskrivningen av bostadsrätten
I objektsbeskrivningen finns bland annat följande uppgift.
Storlek: 4 rum varav 3 sovrum och kök. Boarea ca 53 kvm.

Det finns ingen uppgift om varifrån uppgiften inhämtats.

Mäklaren
Mäklare X har i sitt yttrande angett att han har utfört de åtgärder som är odaterade i journalen. Uppgifterna om bostadsrättens storlek härrör från ägaren och från bostadsrättsföreningen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Journalerna
Fastighetsmäklarinspektionens bedömning i denna del av ärendet är begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i form av journalanteckningar. Om och när mäklare X har utfört de åtgärder som inte har antecknats har därför inte varit föremål för utredning och bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Mäklare X har inte daterat anteckningarna i journalerna. Han har inte heller antecknat när respektive förmedlingsuppdrag upphörde. Bristerna avser förpliktelser som uttryckligen nämns i förarbetena. I journalen gällande bostadsrätten saknas även en anteckning om kontraktsskrivningen. Åtgärden som beskrivs under rubriken ”Utredningen” är en förpliktelse som följer av fastighetsmäklarlagen. Bristerna är inte av så enkel karaktär att de kan bedömas som ringa men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Mäklare X ska därför meddelas en erinran.

Objektsbeskrivningarna
Enligt 18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen ska objektsbeskrivningen när förmedlingen avser en bostadsrätt innehålla uppgift om bland annat lägenhetens storlek.

I förarbetena till bestämmelsen (prop. 2010/11:15 s. 59) anges följande.

I skyldigheten att ange lägenhetens storlek ligger att mäklaren tydligt redovisar vad storleksmåttet avser, enligt vilka eventuella normer storleken beräknats samt varifrån uppgiften inhämtats.

Av mäklare Xs yttrande framgår att uppgiften om lägenhetens storlek inhämtats från säljaren och ur fastighetsutdraget.

I objektsbeskrivningen avseende bostadsrätten saknas uppgift om varifrån uppgiften om boarean inhämtas. Mäklare X har därmed inte lämnat uppgift om boarean i enlighet med bestämmelsen 18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen. Förseelsen är inte av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa, men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Påföljden kan därför även här stanna vid en erinran.

Påföljd
Mäklare X meddelas erinran.

I påföljden ingår dels brister i uppgiften om boarean i objektsbeskrivningen avseende bostadsrätten, dels brister i skyldigheten att föra anteckningar över förmedlingsuppdragen.

Bristerna gällande anteckningarna skulle ha motiverat en erinran om varje förmedlingsuppdrag hade bedömts för sig.

2012-12-12:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal och uppgifter i objektsbeskrivning om driftskostnader och om gemensamhetsanläggning.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Tematisk tillsyn
Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar information om köparens ansvar för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare X har inkommit med journaler, information om undersökningsplikten och sidotjänster, budgivningslistor och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

A. Ett uppdragsavtal 10 augusti 2011, gällande förmedling av en fastighet (VU)
B. Ett uppdragsavtal den 17 augusti 2011, gällande förmedling av en fastighet (LH).

Utredningen

Journalerna
De två granskade journalerna innehåller ingen anteckning om när respektive uppdrag upphörde (prop. 2010/11:15 s. 61).

Objektsbeskrivningarna
I de två granskade objektsbeskrivningarna anges driftskostnaden för respektive objekt med en klumpsumma utan uppgift om vilka kostnader som ingår.

I objektsbeskrivningen gällande fastigheten VU anges följande under rubriken ”Ekonomi”.
Driftskostnaden är 60 000kr/år.

I objektsbeskrivningen gällande fastigheten LH anges följande under rubriken ”Ekonomi”.
Driftskostnaden är 35 000kr/år.

I objektsbeskrivningen gällande fastigheten LH finns följande uppgift.
Gemensamhetsanläggning/Samfällighet: U H GA:10.

Mäklaren
Mäklare X har i sitt yttrande anfört följande.

De antecknade driftskostnaderna omfattar värme, el, sophämtning, försäkring, sotarmästare, slamtankstömning och vägavgift. Han överlämnar också en energibesiktning så att spekulanterna får en tydlig bild av ”driften”.

Gemensamhetsanläggningen ”var i detta fall väldigt uppenbar” eftersom huset låg vid en mindre väg med totalt fyra fastigheter. Plogning och underhåll sköts gemensamt av de fyra husägarna. I samband med visningarna diskuterades detta med samtliga spekulanter.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Journalerna
Fastighetsmäklarinspektionens bedömning är i denna del av ärendet begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i form av journalanteckningar. Om och när mäklare X har utfört de åtgärder som inte har antecknats har därför inte varit föremål för utredning och bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget är slutfört.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges bland annat följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Mäklare X har inte antecknat när förmedlingsuppdragen upphörde. Bristen avser ett förhållande som uttryckligen nämns i förarbetena. Bristen i respektive journal är inte av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa, men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Förseelsen motiverar därför en erinran.

Objektsbeskrivningarna
Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen ska objektsbeskrivningen innehålla uppgifter om driftskostnader.

I förarbetena till bestämmelsen (prop. 2010/11:15 s. 58) anges bland annat följande.

Mäklaren måste göra en individuell bedömning av vilka driftskostnader förmedlingsobjektet har. Driftskostnaderna ska redovisas så utförligt att köpare kan göra en bedömning av hur deras ekonomi skulle påverkas vid ett köp. Det är inte tillräckligt att de sammanlagda driftskostnaderna anges på ett schablonmässigt sätt. Däremot kan mäklaren redovisa enskilda kostnadsposter efter schablon.

Av mäklare Xs yttrande framgår att driftskostnaderna omfattar kostnaderna för värme, el, vatten, sophämtning, försäkring, sotarmästaren, slamtankstömning samt vägavgift.

De aktuella kostnaderna består av både fasta och rörliga kostnader. För att köparna ska kunna bedöma hur köpet kommer att påverka deras ekonomi behöver de veta vilka kostnader de kan påverka och vilka kostnader som är desamma oberoende av hur fastigheten används.

Genom att mäklare X i objektsbeskrivningen av respektive fastighet angett driftskostnaderna sammanräknade, ger inte informationen den vägledning för bedömningen av hur driftskostnaderna kommer att påverka köparnas ekonomi som lagstiftaren avsett. Mäklare X kan därför inte anses ha lämnat uppgiften om driftkostnaderna i enlighet med vad lagstiftaren åsyftat med bestämmelsen i 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen. Förseelsen är inte av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa, men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Det räcker därför med en erinran för denna förseelse.

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen ska objektsbeskrivningen, när förmedlingen avser en fastighet, innehålla uppgifter om gemensamhetsanläggningar.

Av förarbetena till bestämmelsen (prop. 2010/11:15 s. 31) framgår bland annat följande.

Med andelar i en gemensamhetsanläggning följer inte endast rättigheter för fastighetsägaren utan det kan även följa förpliktelser. En rätt till väg kan t.ex. medföra en skyldighet att bistå med underhåll. Spekulanter på en fastighet har alltså i allmänhet ett intresse av att få kännedom om gemensamhetsanläggningar.

Uppgiften ”Gemensamhetsanläggning/Samfällighet: U H GA:10” i objektsbeskrivningen gällande fastigheten LH ger ingen information om anläggningens art, omfattning eller förvaltning.

Av mäklare X yttrande framgår att gemensamhetsanläggningen omfattade vägen där fastigheten låg. Att detta, såsom mäklare X gör gällande, skulle vara uppenbart för den som kommer på visningen fritar honom inte från att lämna uppgift om gemensamhetsanläggningen i objektsbeskrivningen.

Genom att endast ange beteckningen på gemensamhetsanläggningen har mäklare X inte tillgodosett spekulanternas intresse av att få kännedom om gemensamhetsanläggningen. Mäklare X kan därför inte anses ha lämnat uppgiften om gemensamhetsanläggningen på ett sådant sätt som lagstiftaren åsyftat med bestämmelsen i 18 § stycket fastighetsmäklarlagen. Förseelsen kan inte anses vara av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Det är därför motiverat med en erinran även för denna förseelse.

Påföljd
Mäklare X meddelas erinran.

I denna påföljd ingår dels bristfälliga uppgifter om gemenskapsanläggningen i objektsbeskrivningen beträffande fastigheten, dels brister i uppgifterna om driftkostnaden i båda objektsbeskrivningarna. Varje förseelse hade motiverat en erinran om objektsbeskrivningarna hade bedömt var för sig. Vidare ingår brister i skyldigheten att föra anteckningar över förmedlingsuppdragen. Även dessa brister skulle ha motiverat en erinran om varje förmedlingsuppdrag hade bedömts för sig.

2012-12-12:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) beslutade den 2 december 2011 med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag den 1 juli 2011 trätt i kraft, att göra en tematisk granskning för att undersöka hur mäklarna hanterar kravet på att föra journal och förteckning över anbud, lämnar information om köparens ansvar för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning, samt kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För vardera mäklaren har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare X har inkommit med journaler, information om undersökningsplikten och sidotjänster, budgivningslistor och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

A. Ett uppdragsavtal den 20 september 2011, gällande förmedling av fastigheten Hr.
B. Ett uppdragsavtal den 11 november i 2011, gällande förmedling av fastigheten Fd.

I de två granskade journalerna finns ingen anteckning om när respektive uppdrag upphörde (prop 2010/11:15 s. 61).

I journalen över förmedlingen av fastigheten Fd finns inte heller någon anteckning om upprättandet av likvidavräkning (21 § fastighetsmäklarlagen).

Mäklaren
Mäklare X har uppgett följande. Vad gäller förmedlingen av fastigheten Hr framgick det av bekräftelsen av uppsägningen att uppdraget var avslutat. Förmedlingsuppdraget avseende fastigheten Fd var vid den tidpunkten då journalen skulle skickas till Fastighetsmäklarinspektionen ännu inte slutfört. Fastigheten var inte tillträdd och således var inte likvidavräkningen upprättad och uppdraget inte slutfört. Därför saknas dessa anteckningar.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Uppdraget upphör i och med uppsägningen. I denna situation får en ytterligare anteckning med samma innebörd anses vara överflödig. Anmärkningen avseende denna brist på anteckning i journalen gällande förmedlingen av fastigheten Hr bortfaller därmed.

Eftersom förmedlingsuppdraget gällande fastigheten Fd ännu inte var avslutat kvarstår inte heller någon anmärkning mot journalen gällande förmedlingen av denna fastighet.

2012-12-12:4

Fastighetsmäklarinspektionen finner att utredningen inte ger något stöd för att mäklare X skulle ha brustit i sin skyldighet att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-12-12:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal och om information om köparens ansvar för att undersöka objektet.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar information om köparens ansvar för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag, ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklaren
Mäklare X har inkommit med journaler, information om undersökningsplikten och sidotjänster, anbudsförteckningar och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

A. Ett uppdragsavtal den 22 juli 2011, gällande förmedling av en bostadsrätt.
B. Ett uppdragsavtal den 16 augusti 2011, gällande förmedling av en fastighet.

Utredningen

Journalerna
I de två granskade förmedlingsuppdragen finns inte någon anteckning om när uppdragen upphörde. Vidare är anteckningen om kontrollen av förfoganderätten odaterad (prop. 2010/11:15 s. 61).

Det finns inte heller någon anteckning i journalerna om följande åtgärder.

1. Tillhandahållit tilltänkta köpare objektsbeskrivningen (18 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
2. Upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen t.ex. visningen och budgivningen (16 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
3. Erbjudit en tilltänkt köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket fastighetsmäklarlagen).
4. Upprättat och gått igenom köpehandlingarna med köparen och säljaren och kommit överens med parterna om hur kontraktsskrivningen ska genomföras (8 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen).

Utöver de angivna åtgärderna innehåller journalen gällande fastigheten ingen anteckning avseende följande.

5. Skriftligen upplyst köparen om det ansvar som denne har för att undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
6. Verkat för att köparen före köpet undersöker eller låter undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).

Vidare är följande anteckningar odaterade i journalen gällande fastigheten.

7. Kontrollerat om fastigheten är belastad med inteckningar, servitut och andra rättigheter (prop. 2010/11:15 s. 61).
8. Kontrollerat om fastigheten har någon del i en gemensamhetsanläggning (prop. 2010/11:15 s. 61).

Utöver de i punkterna 1 - 4 angivna åtgärderna innehåller journalen gällande bostadsrätten ingen anteckning avseende följande åtgärd.

9. Tillhandahållit tilltänkta köpare av en bostadsrätt årsredovisningen (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).

Informationen om undersökningsplikten avseende bostadsrätten
Informationen om köparens undersökningsplikt finns i en broschyr betecknad ”Information till köpare och säljare”. På sidan två, i ett textavsnitt med rubriken ”Felansvar och undersökningsplikt vid fastighetsköp”, sägs följande i ingressen.

Som köpare har du en skyldighet att noggrant undersöka fastigheten – den så kallade undersökningsplikten.

Mäklaren
Mäklare X har i sitt yttrande huvudsakligen anfört följande.

Hon har löpande lagt in egna anteckningar, eftersom det fanns vissa brister i checklistan tidigare. Hon hänvisar till dessa anteckningar avseende de åtgärder som inte noterats fullt ut i journalen. Hon har, med utgångspunkt från Fastighetsmäklarinspektionens föreläggande, förbättrat rutinerna så att kraven på dokumentation ska uppfyllas.

Informationen om undersökningsplikten har nu delats upp på två olika broschyrer, en för fastigheter och en för bostadsrätter. Hon hänvisar även till objektsbeskrivningen där köparen ”uppmanas att noggrant undersöka fastigheten, alla byggnader och annat på fastigheten samt utrustning och inventariers skick.”

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Journalerna
Fastighetsmäklarinspektionens bedömning är i denna del av ärendet begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i form av journalanteckningar. Om och när mäklare X har utfört de åtgärder som inte har antecknats har därför inte varit föremål för utredning och bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget är slutfört.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges bland annat följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

I journalen gällande fastigheten har mäklare X inte antecknat när hon kontrollerade förfoganderätten, eventuella inteckningar, servitut och andra rättigheter eller del i någon gemensamhetsanläggning. Hon har inte heller antecknat när förmedlingsuppdraget upphörde. Bristerna avser förhållanden som uttryckligen nämns i förarbetena. Vidare saknas i journalen anteckningar om tillhandahållandet av objektsbeskrivningen, undersökningsplikten, informationen om försäljningens genomförande, erbjudandet om boendekostnadsberäkning och kontraktsskrivningen. Åtgärderna, som beskrivs under rubriken ”Utredningen”, är förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen. Bristerna är inte av så enkel karaktär att de kan bedömas som ringa, men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Förseelserna skulle därför motivera en erinran.

Mäklare X har inte antecknat när hon kontrollerade förfoganderätten över bostadsrätten. Hon har inte heller antecknat när förmedlingsuppdraget upphörde. Bristerna avser förhållanden som uttryckligen nämns i förarbetena. Därutöver saknas anteckningar om tillhandahållandet av objektsbeskrivningen och årsredovisningen, erbjudandet om boendekostnadsberäkning, informationen om försäljningens genomförande och om kontraktskrivningen. Åtgärderna, som beskrivs under rubriken ”Utredningen”, avser förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen. Inte heller dessa brister är av så allvarligt slag att de ger anledning till en varning. Även i detta fall skulle förseelserna motivera en erinran.

Informationen om undersökningsplikten avseende bostadsrätten.
Enligt 16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen ska mäklaren före överlåtelsen bland annat skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten. Av 1 och 2 §§ samma lag framgår att denna bestämmelse gäller även vid överlåtelser av bostadsrätter.

I kommentaren till bestämmelsen (prop. 2010/11:15 s. 56) sägs följande.

Skriftlighetskravet är avsett att underlätta för köparen att ta till sig upplysningen.

I såväl rubriken som i ingressen på sidan två i broschyren ”Information till köpare och säljare” nämns endast fastighetsköp. Även i objektsbeskrivningen uppmanas köparen att ”undersöka fastigheten”. Eftersom texten endast behandlar fastighetsköp finns det en uppenbar risk att köparen av bostadsrätten bortser från denna information och därmed inte heller tar till sig en muntlig upplysning om undersökningsplikten. Genom denna utformning av informationen kan mäklare X inte anses ha skriftligen upplyst köparen av bostadsrätten om undersökningsplikten i enlighet 16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att även denna förseelse motiverar en erinran.

2012-12-12:5

Påföljd
Mäklare X meddelas erinran dels för underlåtenheten att lämna skriftlig information om undersökningsplikten i förmedlingsuppdraget gällande bostadsrätten, dels för brister i skyldigheten att föra anteckningarna över förmedlingsuppdragen. Förseelserna skulle ha motiverat en erinran om varje förmedlingsuppdrag hade bedömts för sig.

Ordföranden anmäler skiljaktig mening gällande informationen om undersökningsplikten för bostadsrätten. Hon anför följande.

I såväl rubriken som i ingressen till den skriftliga information som köparen av bostadsrätten har fått anges uteslutande fastighetsköp. Eftersom texten är riktad till den som köpt en fastighet finns det en risk för att köparen av en bostadsrätt inte tar del av informationen.

Med hänvisning till detta anser jag att mäklare X inte har uppfyllt kravet på att lämna skriftlig information om köparens ansvar för att undersöka bostadsrätten i enlighet med 1, 2 och 16 §§ andra stycket fastighetsmäklarlagen. Underlåtenheten motiverar en varning.

2012-12-12:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal, information om köparens ansvar för att undersöka objektet och uppgifter i objektsbeskrivning om andelstal och årsavgift.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Tematisk tillsyn
Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar information om köparens ansvar för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare X har inkommit med journaler, information om undersökningsplikten och sidotjänster, anbudsförteckningar och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

A. Ett uppdragsavtal den 6 juli 2011, gällande förmedling av bostadsrätten Ån.
B. Ett uppdragsavtal den 7 juli 2011, gällande förmedling av bostadsrätten An.

Utredningen

Journalerna
I de två granskade förmedlingsuppdragen finns inte någon anteckning om när respektive uppdrag upphörde. Vidare är anteckningarna om kontrollen av förfoganderätten odaterade. I journalen gällande förmedlingen av bostadsrätten Ån är även kontrollen av pantsättningen odaterad (prop. 2010/11:15 s. 61).

I journalerna finns inte heller några anteckningar om följande åtgärder.

1. Tillhandahållit tilltänkta köpare objektsbeskrivningen (18 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
2. Verkat för att köparen före köpet undersöker eller låter undersöka objektet(16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
3. Upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen t.ex. visningen och budgivningen (16 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
4. Verkat för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
5. Tillhandahållit en tilltänkt köpare av en bostadsrätt årsredovisningen eller en ekonomisk plan (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
6. Tillhandahållit en tilltänkt en köpare av en bostadsrätt föreningens stadgar (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).

7. Erbjudit en tilltänkt köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket fastighetsmäklarlagen).
8. Upprättat och gått igenom köpehandlingarna med köparen och säljaren och kommit överens med parterna om hur kontraktsskrivningen ska genomföras (8 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen).

I journalen gällande bostadsrätten An finns inte heller någon anteckning om följande åtgärd.

9. Skriftligen upplyst köparen om det ansvar denne har för att undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).

Informationen om undersökningsplikten gällande bostadsrätten Ån
Informationen om undersökningsplikten är fogad till objektsbeskrivningen. Under rubriken ”Vad händer efter visningen” finns bland annat följande text.

Din undersökningsplikt
Som köpare har du undersökningsplikt. Det betyder att du är skyldig att noggrant undersöka fastigheten. Utgångspunkten är att fastigheten övertas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen (befintligt skick). Det betyder att du inte i efterhand kan ställa krav på säljaren för fel och brister som skulle kunna ha upptäckts. Säljaren svarar inte heller för brister och avvikelser som köparen borde ha räknat med, eller borde ha förväntat sig, med hänsyn till byggnadens ålder, pris, skick och användning. Om du hittar någonting som kan tyda på ett fel ingår det i undersökningsplikten att utreda detta närmare. Det finns inga krav på att undersökningen ska göras av en fackman, men det är klokt att anlita någon som yrkesmässigt utför besiktningar.

Objektsbeskrivningen avseende bostadsrätten Ån
I objektsbeskrivningen saknas uppgift om andelstal och årsavgift.

Mäklaren
Mäklare X har i sitt yttrande huvudsakligen anfört följande.

Hon har utfört de åtgärder som inte finns antecknade i journalerna. Parterna var införstådda med att uppdraget var avslutat i och med överlämnandet av journalen. Hon framhåller vidare att det var de två första journaler som hon ”arbetade” med. Hon hade endast fått knapphändig information om vad en journal skulle innehålla.

På grund av tekniska problem med datasystemet blev bostadsrätten Ån registrerad som en fastighet. Parterna var hela tiden medvetna om att objektet var en bostadsrätt. De informerades muntligen om andelstal och årsavgift.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Journalerna
Fastighetsmäklarinspektionens bedömning i denna del av ärendet är begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i form av journalanteckningar. Om och när mäklare X har utfört de åtgärder som inte har antecknats har därför inte varit föremål för utredning och bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Att parterna var införstådda med att uppdraget upphörde i och med att de fick journalen kan enligt Fastighetsmäklarinspektionens mening inte ersätta en journalanteckning. Vad mäklare X anfört ändrar därför inte bedömningen att det i journalerna saknas anteckningar om när uppdraget upphörde.

Mäklare X har inte antecknat när förmedlingsuppdragen upphörde. Hon har inte heller daterat anteckningarna om när hon kontrollerade förfoganderätten över bostadsrätterna. Därutöver har hon inte daterat anteckningen om kontrollen av pantsättningen i journalen gällande bostadsrätten Ån. Bristerna avser förhållanden som uttryckligen nämns i förarbetena. I journalerna saknas även anteckningar om att hon verkat för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för köparen och att köparen undersöker eller låter undersöka objektet. Därutöver saknas anteckningar om tillhandahållandet av objektsbeskrivningen, årsredovisningen och stadgarna, erbjudandet om en boendekostnadskalkyl, försäljningens genomförande och om kontraktsskrivningen. I journalen gällande bostadsrätten An saknas även en anteckning om att hon skriftligen upplyst köparen om det ansvar denne har för att undersöka bostadsrätten. Dessa brister, som beskrivs under rubriken ”Utredningen”, avser förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen. Bristerna i journalföringen är inte av sådan karaktär att de kan bedömas som ringa, men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Förseelserna skulle därför motivera en erinran.

Informationen om undersökningsplikten gällande bostadsrätten Ån
Enligt 16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen ska mäklaren före köpet bland annat skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten. Av 1 och 2 §§ samma lag framgår att denna bestämmelse gäller även vid överlåtelser av bostadsrätter.

I kommentaren till bestämmelsen (prop. 2010/11:15 s. 56) sägs följande.

Skriftlighetskravet är avsett att underlätta för köparen att ta till sig upplysningen.

Texten under rubriken ”Din undersökningsplikt”, som återges i ”Bakgrunden”, behandlar fastighetsköp och talar om ”byggnadens ålder, pris, skick och användning”. Genom denna utformning finns det en risk för att köparen av bostadsrätten inte tar del av informationen och därmed inte heller tar till sig en muntlig upplysning om undersökningsplikten.

Genom att texten endast nämner fastighetsköp kan mäklare X enligt Fastighetsmäklarinspektionens mening inte anses skriftligen ha upplyst köparen av bostadsrätten om undersökningsplikten i enlighet med 16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen. Förseelsen är inte av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Förseelsen skulle därför motivera en erinran.

Objektsbeskrivningen gällande bostadsrätten Ån
Enligt 18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen ska objektsbeskrivningen, när förmedlingen avser en bostadsrätt, innehålla uppgift om bland annat andelstal och årsavgift.

2012-12-12:6

I objektsbeskrivningen avseende bostadsrätten Ån finns ingen uppgift om andelstal eller årsavgift. Av mäklare X svar framgår bostadsrätten på grund av tekniska problem blev registrerad som en fastighet. Köparna hade muntligen blivit informerade om andelstal och årsavgift.

Vad mäklare X anfört befriar henne inte från ansvar för att i objektsbeskrivningen lämna uppgift om andelstal och årsavgift. Mäklare X har underlåtit att lämna uppgifter i objektsbeskrivningen av bostadsrätten som är obligatoriska och för detta ska hon varnas.

Påföljd
Mäklare X meddelas varning för underlåtenheten att lämna uppgift om andelstal och årsavgift i en objektsbeskrivning.

I påföljden ingår underlåtenheten att skriftligen informera köparen om dennes ansvar för att undersöka bostadsrätten, som skulle ha motiverat en erinran, och brister i skyldigheten att föra anteckningar i två förmedlingsuppdrag. Bristerna skulle ha motiverat en erinran om varje förmedlingsuppdrag hade bedömts för sig

2012-12-12:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Tematisk tillsyn
Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar information om köparens ansvar för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare X har inkommit med journaler, information om undersökningsplikten och sidotjänster anbudsförteckningar och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

A. Ett uppdragsavtal den 23 november 2011, gällande förmedling av bostadsrätten Vg.
B. Ett uppdragsavtal den 19 december 2011, gällande förmedling av bostadsrätten Kg.

Utredningen

Journalerna
I de två granskade förmedlingsuppdragen är anteckningarna om kontrollen av förfoganderätten över bostadsrätterna odaterade. I journalen gällande förmedlingen av bostadsrätten Vg är även anteckningen om kontrollen av pantsättningen odaterad (prop. 2010/11:15 s. 61).

Det finns ingen anteckning om följande åtgärder i journalerna.

1. Upplyst tilltänkta uppdragsgivare om sidoverksamhet och eventuell ersättning (14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
2. Tillhandahållit tilltänkta köpare objektsbeskrivningen (18 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
3. Verkat för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
4. Upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen t.ex. visningen och budgivningen (16 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
5. Upplyst tilltänkta köpare om sidoverksamhet och eventuell ersättning (14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
6. Skriftligen upplyst köparen om det ansvar som denne har för att undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).

7. Verkat för att köparen före köpet undersöker eller låter undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
8. Erbjudit en tilltänkt köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket fastighetsmäklarlagen).

I journalen gällande förmedlingen av bostadsrätten Kg finns utöver de under punkterna 1 – 8 angivna åtgärderna inte någon anteckning om följande.

9. Kontrollerat om bostadsrätten är pantsatt (17 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).

Mäklaren
Mäklare X har i sitt yttrande huvudsakligen anfört att hon har utfört de åtgärder som inte finns dokumenterade som journalanteckningar.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning är i detta ärende begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i form av journalanteckningar. Om och när mäklare X har utfört de åtgärder som inte har antecknats har därför inte varit föremål för utredning och bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget är slutfört.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges bland annat följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Mäklare X har inte antecknat när hon kontrollerade förfoganderätten över respektive bostadsrätt. I journalen gällande bostadsrätten Vg är även anteckningen om kontrollen av pantsättningen odaterad. Bristerna avser förhållanden som uttryckligen nämns i förarbetena. I båda journalerna saknas anteckningar om att mäklare X verkat för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för köparen. Därutöver saknas anteckningar om informationen om sidoverksamheten, om tillhandahållandet av objektsbeskrivningen, om undersökningsplikten, försäljningens genomförande och erbjudandet om boendekostnadsberäkning. I journalen gällande bostadsrätten Kg saknas därutöver en anteckning om kontrollen av pantsättningen. Åtgärderna, som beskrivs under rubriken ”Utredningen”, är förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen. Bristerna är inte av sådan karaktär att de kan bedömas som ringa, men heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Förseelserna motiverar därför en erinran.

Påföljd
Mäklare X meddelas erinran.

I påföljden ingår brister i skyldigheten att föra anteckningar i båda förmedlingsuppdragen. Bristerna skulle ha motiverat en erinran om varje förmedlingsuppdrag hade bedömts sig.

2012-12-12:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om anteckningar i journal, anbudsförteckning, information om köparens ansvar för att undersöka objektet och uppgift i objektsbeskrivning om andelstal.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Tematisk tillsyn
Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar information om köparens ansvar för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare X har inkommit med journaler, information om sidotjänster och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

A. Ett uppdragsavtal den 18 augusti 2011, gällande förmedling av bostadsrätten Fn.
B. Ett uppdragsavtal den 28 september 2011, gällande förmedling av bostadsrätten Ät.

Utredningen

Journalerna
I de två granskade förmedlingsuppdragen finns inte någon anteckning om när respektive uppdrag upphörde eller när förfoganderätten och pantsättningen gällande respektive bostadsrätt kontrollerades (prop. 2010/11:15 s. 61).

Det finns inte heller någon anteckning i journalerna om följande åtgärder.

1. Tillhandahållit tilltänkta köpare objektsbeskrivningen (18 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
2. Verkat för att köparen undersöker eller låter undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
3. Verkat för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
4. Tillhandahållit en tilltänkt köpare årsredovisningen eller en ekonomisk plan (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
5. Tillhandahållit en tilltänkt köpare föreningens stadgar (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
6. Erbjudit en tilltänkt köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket fastighetsmäklarlagen).

7. Upprättat och gått igenom köpehandlingarna med säljaren respektive köparen och kommit överens med parterna om hur kontraktsskrivningen ska genomföras (8 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen).
8. Upprättat likvidavräkning (8 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen).

Anbudsförteckningen gällande bostadsrätten Ät
Mäklare X har inte gett in någon anbudsförteckning.

Informationen om undersökningsplikten
Mäklare X har inte gett in någon skriftlig information om undersökningsplikten.

Objektsbeskrivningen gällande bostadsrätten Fn
Det finns ingen uppgift om andelstal i objektsbeskrivningen av bostadsrätten Fn.

Mäklaren
Mäklare X har i sitt yttrande huvudsakligen anfört följande.

Han har missat ”vissa detaljer och dateringar som ska vara med i mäklarjournalen” beroende på att han inte hade fått tillräcklig information om hur journalen skulle vara utformad. Numera vet han vad som krävs och kommer att undvika att göra fel.

Vad gäller den skriftliga informationen om undersökningsplikten hänvisar han till ”köpekontraktet”. Han visste inte att det krävdes ett separat dokument.

Han trodde att det inte behövdes någon anbudsförteckning när det endast hade lämnats ett bud. Eftersom det endast fanns ett bud hade han ingen budgivningslista.

Han har missat att få med andelstalet i objektsbeskrivningen gällande bostadsrätten betecknad Fn.

Övrigt
I köpeavtalet gällande bostadsrätten betecknad Fn finns i 6 § bland annat följande text.

Före köpet har köparen uppmanats att noggrant undersöka lägenheten, som överlåtes i det skick och med den utrustning som föreligger idag, med undantag av säljarens åtagande om flyttstädning. Annat skick ska skriftligen avtalas med parterna.

I objektsbeskrivningarna gällande båda bostadsrätterna finns följande text.

Köparen har före köpet uppmanats att noggrant kontrollera lägenhetens och utrustningens/inventariernas skick – även uppmanats att kontrollera ovanstående angiven boarea då avvikelse kan föreligga bl.a. på grund av olikheter i använda äldre/nuvarande mätregler.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Journalerna
Fastighetsmäklarinspektionens bedömning är i denna del av ärendet begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i form av journalanteckningar. Om och när mäklare X har utfört de åtgärder som inte har antecknats har därför inte varit föremål för utredning och bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Mäklare X har inte antecknat när respektive förmedlingsuppdrag upphörde. Han har inte heller daterat anteckningarna när han kontrollerade förfoganderätten och pantsättningen. Bristerna avser förhållanden som uttryckligen nämns i förarbetena. Han har inte i något av förmedlingsuppdragen antecknat att han verkat för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för köparen och att köparen undersöker eller låta undersöka bostadsrätten. I journalerna saknas även anteckningar om tillhandahållandet av objektsbeskrivningen, årsredovisningen och stadgarna, erbjudandet om boendekostnadskalkyl, upprättandet av likvidavräkning och om kontraktsskrivningen. Bristerna i journalerna, som beskrivs under rubriken ”Utredningen”, avser förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen. Bristerna i respektive journal är inte av sådan karaktär att de kan bedömas som ringa, men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Förseelserna skulle därför ha motiverat en erinran.

Anbudsförteckningen gällande bostadsrätten Ät
Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren föra anteckningar över förmedlingsuppdraget. Mäklaren ska också upprätta en förteckning över de anbud som lämnats på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. Av 1 och 2 §§ samma lag framgår att bestämmelsen gäller även för bostadsrätter.

Enligt mäklare X egna uppgifter lämnades det ett bud på bostadsrätten Ät.

Varken i 20 § fastighetsmäklarlagen eller i lagens förarbeten finns några undantag från skyldigheten att upprätta en anbudsförteckning. Skyldigheten att upprätta en anbudsförteckning gäller oberoende av antalet bud, det vill säga även då endast ett anbud har lämnats.

Genom att inte upprätta en anbudsförteckning gällande bostadsrätten Ät har mäklare X brutit mot sina förpliktelser enligt fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Informationen om undersökningsplikten.
Enligt 16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen ska mäklaren före köpet bland annat skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka eller låta undersöka fastigheten. Av 1 och 2 §§ samma lag framgår att denna bestämmelse gäller även vid överlåtelser av bostadsrätter.

I kommentaren till bestämmelsen (prop. 2010/11:15 s. 56) sägs följande.

Skriftlighetskravet är avsett att underlätta för köparen att ta till sig upplysningen.

Mäklare X har hänvisat till en text i köpeavtalet. I texten, som återges under rubriken ”Undersökningsplikten” i ”Bakgrunden”, saknas upplysning om det ansvar som köparen har för att undersöka eller låta undersöka bostadsrätten. Texten kan därför, enligt Fastighetsmäklarinspektionen mening, inte anses uppfylla kravet på skriftlig upplysning om undersökningsplikten. Därtill kommer att när upplysningen lämnas i köpeavtalet får en tilltänkt köpare upplysningen alltför sent för att denne ska ha möjlighet att undersöka objektet före köpet.

En text motsvarande den i köpeavtalet finns i objektsbeskrivningarna. Texten återges under rubriken ”Undersökningsplikten” i ”Bakgrunden”. Inte heller denna text kan anses uppfylla kravet på skriftlig upplysning om undersökningsplikten.

Mäklare X har inte skriftligen upplyst köparna om det ansvar de har för att undersöka respektive bostadsrätt. Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att detta är varningsgrundande.

Objektsbeskrivning gällande bostadsrätten Fn
Enligt 18 § tredje stycket ska objektsbeskrivningen, när förmedlingen avser en bostadsrätt, bland annat innehålla uppgift om andelsantal.

I objektsbeskrivningen gällande bostadsrätten Fn finns ingen uppgift om andelstalet. Mäklare X har anfört att han av misstag inte fått med andelstalet.

Mäklare X har underlåtit att ange andelstalet i objektsbeskrivningen av bostadsrätten Fn. Genom att inte lämna uppgift om andelstalet har mäklare X brutit mot sina förpliktelser enligt fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Påföljd
Mäklare X meddelas varning för underlåtenheten att skriftligen informera om undersökningsplikten i två förmedlingsuppdrag och underlåtenheten att upprätta en anbudsförteckning i ett förmedlingsuppdrag. Vidare ingår underlåtenheten att lämna uppgift om andelstal i objektsbeskrivningen i ett förmedlingsuppdrag. Var och en av dessa förseelser motiverar en varning.

I påföljden ingår även brister i skyldigheten att föra anteckningar över förmedlingsuppdragen. Bristerna skulle ha motiverat en erinran om varje förmedlingsuppdrag hade bedömts för sig.

2012-12-12:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om passivitet gällande kontroll av uppdragsavtals giltighet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har mäklare X kritiserats av säljarna av en fastighet för att bland annat ha skickat en faktura för annonskostnader flera år efter att förmedlingsuppdraget sades upp.

Anmälan
Anmälarna har i huvudsak anfört följande.

De anlitade mäklare X för att på grund av sjukdom sälja sitt hus. Trots att det inte fanns någon köpare uppmanade mäklare X dem att skaffa en hyreslägenhet. Huset blev inte sålt under ensamrättstiden och de var tvungna att säga upp hyreskontraktet, vilket orsakat dem kostnader på cirka 20 000 kronor. Mäklare X lovade dem att om de inte anlitade någon annan mäklare eller sålde huset inom två år så skulle han inte ta betalt. I samband med detta uppgav de till honom att han inte skulle fortsätta med försäljningen och de trodde därmed att uppsägningen var klar. De har insett att de borde ha begärt en skriftlig uppsägning.

Efter drygt tre år anlitade de en annan mäklare för att återigen sälja huset. Mäklare X ringde då hem till dem en kväll och talade om att hans förmedlingsuppdrag inte var uppsagt. Han sa att om de nu ville säga upp uppdraget så ville han ha betalt för sina utlägg, i form av annonskostnader. De lovade till slut att betala räkningen.

Mäklaren
Mäklaren har bland annat anfört följande.

Anledningen till att anmälarna ville sälja var att en av säljarna var sjuk och skulle läggas in på sjukhus. Säljarna började leta efter ett annat boende och de fick erbjudande om en lägenhet som de mycket gärna ville ha. Han anvisade en spekulant som var intresserad, vilket han även meddelade dem. De var emellertid enligt anmälarnas egna uppgifter tvungna att lämna besked om lägenheten innan han kunde visa objektet för spekulanten en sista gång. Anmälarna valde att teckna ett hyresavtal om en ersättningsbostad, vilket han varken hade rekommenderat eller krävt. I de kontakter som förekommit mellan dem avseende denna fråga angav han noggrant att beslutet att hyra en ersättningsbostad var deras eget och att han inte kunde göra denna bedömning för dem. Han meddelade dem att de skulle få tid på sig att anskaffa ett alternativt boende genom reglering av tillträdet till fastigheten. Mot bakgrund av att den anvisade spekulanten avböjde förvärv och att anmälarna beslutade sig för att teckna hyresavtal för den aktuella lägenheten har han förstått att de blev besvikna. Han orsakade dock inte den uppkomna situationen och anser därför inte att han ska kritiseras för det inträffade.

Han meddelade aldrig att någon kostnad inte skulle uppstå om anmälarna anlitade en annan mäklare eller väntade med försäljningen i två år. Detta är inte korrekt och är helt i strid med förmedlingsavtalet som tecknats mellan dem. Om en sådan överenskommelse hade träffats hade han sett till att denna nedtecknats.

Förmedlingsuppdraget sades inte upp under 2009, utan anmälarna önskade att han skulle ligga lågt med försäljningen. Han accepterade detta och upphörde med aktiv marknadsföring enligt uppdragsgivarnas önskemål. Mot bakgrund av att avtalet inte sagts upp förelåg ingen möjlighet att fakturera de annonskostnader som uppkommit.

Enligt anmälarnas önskemål vidtog han inte några förmedlingsåtgärder under de tre åren. Han har väntat på att anmälarna skulle kontakta honom igen när de var dags att återigen påbörja aktiva förmedlingsåtgärder och de kunde ge besked samt instruktioner om vidare åtgärder för att sälja fastigheten. Förmedlingsuppdraget sades inte upp utan de var överens om att det skulle vila. Anledningen till denna begäran var som han uppfattade det sjukdom samt deras behov av att känna efter om de orkade med att sköta fastigheten eller vara tvungna att sälja denna. Han har haft respekt för uppdragsgivarnas beslut, accepterat beskedet och valt att avvakta vidare instruktioner.

Hans familj har ett torp i samma by och han åker förbi emellanåt och har sett att uppdragsgivarens fastighet är välskött. Han tänker då att de har hälsan i behåll. Han har även pratat med en av anmälarna någon gång när han varit ute och promenerat samt hejat när han kört förbi. Vid de kontakter som varit mellan honom och anmälarna har han fått besked om att de inte önskade några aktiva åtgärder vidtagna, vilket han har accepterat. Några regelbundna kontakter avseende detta har dock inte förekommit då han respekterar att inte störa sina huvudmän på grund av angiven sjukdomsbild. De har själva nämnt att de trivdes mycket bra i sitt hus - och som de själva har angivit i sitt klagomål och likväl till honom tidigare - hade de ingen egen önskan om att sälja, utan känner sig på grund av sjukdom tvingade.

När han såg objektet på nätet ringde han upp dem för att höra hur de tänkte och i samband med detta samtal sades uppdraget upp. Han bekräftade uppsägningen enligt det mejl som bifogats anmälan.

Under samtalet fick han svar av en av anmälarna att de skulle betala fakturan, medan den andra anmälaren i bakgrunden sa att de inte skulle betala. När han talade om för den andra anmälaren att det står i avtalet att de ska betala, så vidhöll hon ändå att de inte skulle betala. Hon uppgav också att om de skulle betala ville hon veta vem som bjudit på fastigheten, vilket hon visste sedan tidigare, och hon ville även ha en kopia på annonsfakturan.

Uppdraget var aldrig uppsagt och förmedlingsuppdraget reglerar att uppdragsgivaren ska betala annonskostnaden om det inte blir ett bindande avtal. Det är först nu som uppdraget är uppsagt och han kan skicka fakturan.

Granskningen
Av uppdragsavtalet framgår under rubriken ”Ersättning vid utebliven provision” följande: ”I händelse av att överlåtelse inte kommer till stånd skall uppdragsgivaren endast betala annonskostnader för annonsering i dagspress.”

I ett e-postmeddelande från mäklare X till en av anmälarna den 19 september 2012, vilket bifogats till anmälan, framgår följande: ”Hej! Bekräftar härmed att uppdraget är uppsagt. Bifogar förmedlingsuppdrag och faktura enligt överenskommelse. Han som bjöd heter [M.H]. Bifogar även hans bankkontakt. Med vänliga hälsningar mäklare X.”

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Fastighetsmäklaren ska enligt 12 § fastighetsmäklarlagen utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse.

Det är klarlagt att mäklare X inte vidtagit några förmedlingsåtgärder i det aktuella förmedlingsuppdraget sedan år 2009 och att han var av uppfattningen att det fortfarande fanns ett bestående uppdrag fram till mitten av september 2012. Mot bakgrund av den långa tid som förflutit sedan uppdragsavtalet hade ingåtts och någon förmedlingsåtgärd hade vidtagits anser Fastighetsmäklarinspektionen att det ålegat mäklare X att återkommande kontakta uppdragsgivarna för att få klarhet i om uppdraget fortfarande pågick. Mäklare Xs uppgift om att uppdragsgivarna gett honom instruktioner om att ”ligga lågt” med försäljningen i anledning av sjukdom föranleder ingen annan bedömning. Mot bakgrund av omständigheterna kan förseelsen betraktas som ringa. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

Övrigt
Vad som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-12-12:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om förtroenderubbande verksamhet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot mäklare Xs agerande i samband med att en ekonomisk förening hyr ut lägenheter.

Anmälaren
Mäklare X är inblandad i uthyrningen av lägenheter i en ombyggd skola. De ombyggda avdelade klassrummen saknar i princip allt. Det saknas tillstånd att hyra ut till boende och det är nu fyra stycken som bor där olagligt. Det saknas ritningar hos kommunen, det är fråga om svartbyggen och om falsk marknadsföring av lägenheterna. Han ifrågasätter hur mäklare X som mäklare kan medverka till detta. Mäklare X ska ju känna till vad som gäller för att hyra ut bostäder.

Mäklaren
Hans första kontakt med föreningen var för ungefär ett år sedan. Han blev kontaktad av en person som frågade om han kunde tänka sig att ha en roll i en ekonomisk förening som var i färd med att modifiera sin verksamhet. Föreningen var även i behov av sakkunnig hjälp och personer till sin styrelse. Han kunde inte se att hans arbete som mäklare på något vis kunde lägga hinder för att acceptera en roll som suppleant. Efter kontroll med både sitt förbunds jurister samt dåvarande Fastighetsmäklarnämnden kom de fram till att en sådan post i föreningen inte var förtroenderubbande verksamhet. Eftersom hans roll som fastighetsmäklare tar merparten av hans tid bestämdes att hans bidrag till föreningen i huvudsak skulle inskränka sig till vissa kontakter med kommunen och som vanligt för en suppleant, att hjälpa ordinarie styrelse eller personal som av någon anledning inte var tillgänglig eller kompetent i en viss fråga. Således har han i rollen som suppleant varit föreningen behjälplig med bland annat en del kontakter med byggnadsnämnden. När ordinarie personal varit ute och rest under sommaren 2012 hänvisades även en del telefonsamtal till honom. Vid något sådant tillfälle pratade han med anmälaren.

När det gäller föreningens uthyrning och dess marknadsföring har han ingen som helst roll i den, utan den sköts av personal på delegation av styrelsen. För ett antal veckor sedan meddelade han föreningen att han endast kan vara behjälplig med att fullfölja ärendet med byggnadsnämnden och att han därför önskar bli ersatt på suppleantposten. Han har noterat att han fortfarande kvarstår som suppleant. Det besked han har fått från föreningen är att de accepterat hans utträde men att de inte hunnit med en extrastämma.

Han har varit på fastigheten vid ett par tillfällen. Den ekonomiska föreningen äger en fastighet med två huvudbyggnader som uppfördes för mer än 50 respektive 100 år sedan. Anmälarens påstående att föreningen inte får hyra ut till boende saknar all grund.

Uppgiften om att kommunen saknar ritningar har han mycket svårt att förstå vad det skulle ha för betydelse i ärendet. Kommunen har en mängd ritningar på fastigheten och dess byggnader, bland annat från 1950-talet och från 1988. Föreningen har ansökt om ändrad användning för fastighetens byggnader, för att de till större delen på nytt ska vara avsedda för boende. Den handläggningen fortlöper på normalt vis. De arbeten som föreningen låtit göra på byggnaderna på senare tid har alla varit renoverings- och städarbeten, vilka inte varit bygglovspliktiga. I aktuellt ärende hos byggnadsnämnden finns för övrigt helt nya ritningar framtagna.

Marknadsföringen på www.blocket.se har i första hand riktat sig till studerande i U, men även andra har varit välkomna. Föreningen har en hemsida. Det finns inget falskt eller oriktigt med vare sig annonserna eller hemsidan.

Enligt uppgift från de som har hand om uthyrningen var det just via en blocketannons som anmälaren tog kontakt med föreningen.

När det gäller anmälaren och hans hustru så hade de reserverat en bostad från den 1 oktober. De önskade dock flytta in ett antal dagar tidigare. Föreningen kunde då bara erbjuda den tidigare inflyttningen i en annan tillfällig bostad, vilket de varit medvetna om. Anmälaren var inte intresserad av att teckna något hyresavtal.

Föreningen har kommit överens med kommunen att de delar av fastighetens byggnader som i dag är ämnade för skoländamål och som är under behandling för ändrad användning, till bostadsändamål, inte ska användas som bostäder innan byggnadsnämndens möte den 4 december 2012. Föreningen har uppfyllt överenskommelsen och en inspektion av byggnadsnämnden är planerad.

Han har aldrig - vare sig i egenskap av fastighetsmäklare eller av annan anledning - haft något uppdrag avseende försäljnings- eller hyresförmedling av de aktuella lägenheterna.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

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

I förarbetena till regleringen i 14 § följer att paragrafens första stycke motsvarar 14 § andra stycket i 1995 års lag (prop. 2010/2011:15 s. 53). Vad regeln avser att förbjuda är att en fastighetsmäklare i kombination med sin förmedlingsverksamhet driver någon verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att mäklaren påverkas av ovidkommande intressen och att hans opartiska ställning äventyras (prop. 1994/95:14 s. 54). Även om mäklarens dubbla lojaliteter inte leder till skada för köpare eller säljare i det enskilda fallet har mäklaren inte rätt att förena mäklarsysslan med försäljnings- eller förmedlingsuppdrag som typiskt sett är ägnade att rubba förtroendet för mäklarens opartiska ställning (prop. 1994/95:14 s. 80).

Mäklare X har vitsordat att han varit föreningen behjälplig och att han varit suppleant i föreningens styrelse. Det är dock inte otvetydigt fastställt att han förmedlat hyresrätter eller annars engagerat sig på ett sådant sätt i föreningen, att hans agerande kan anses vara förtroenderubbande i fastighetsmäklarlagens mening. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2012-12-12:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget s.k. journaler och förteckning över anbud, lämnar information om köparens ansvar för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare X har inkommit med journaler, information om undersökningsplikten och sidotjänster, budgivningslistor och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

A. Ett uppdragsavtal den 19 augusti 2011, gällande förmedling av en bostadsrätt.
B. Ett förmedlingsuppdrag den 11 oktober 2011, gällande förmedling av en fastighet.

Utredningen

Journalerna
I förmedlingsuppdraget avseende bostadsrätten finns inte någon anteckning i journalen om när uppdragsavtalet upphörde (prop. 2010/11:15 s. 61). Det finns inte heller någon anteckning om följande åtgärd.

1. Erbjudit tilltänkta köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket fastighetsmäklarlagen).

I förmedlingsuppdraget avseende fastigheten finns det inte någon anteckning om följande åtgärd.

2. Erbjudit tilltänkta köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket fastighetsmäklarlagen).

Mäklaren
Mäklare X har i sitt yttrande huvudsakligen anfört följande.

Hennes ambition är, har och kommer alltid att vara att göra allting snyggt och korrekt. Fel kan det förstås bli, men hon är den första att vilja rätta till sina fel.

I systemet som hon använde för att föra journal hos sin dåvarande arbetsgivare användes en mäklarjournal som inte var korrekt. Hon kryssade för obligatoriska ”noder” men det saknades kryssruta för bland annat att hon erbjudit skriftlig boendekostnadskalkyl och för uppgift om när uppdraget upphörde.

I övrigt har hon redovisat hur och när hon vidtagit åtgärder som inte finns antecknade i journalen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning i detta ärende är begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i form av journalanteckningar. Om och när mäklare X har utfört de åtgärder som inte har antecknats har därför inte varit föremål för utredning och bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Journalen avseende förmedlingen av bostadsrätten
Mäklare X har inte antecknat när förmedlingsuppdraget upphörde. Bristen avser ett förhållande som uttryckligen nämns i förarbetena. Hon har heller inte antecknat att hon erbjudit köparen en skriftlig boendekostnadskalkyl, vilket avser en förpliktelse som följer av fastighetsmäklarlagen. Bristerna i denna journal är sammantagna inte av sådan karaktär att de kan bedömas som ringa, men heller inte av sådant allvarligt slag att varning bör komma ifråga. Påföljden kan stanna vid en erinran.

Journalen avseende förmedlingen av fastigheten
Mäklare X har inte antecknat i journalen att hon erbjudit köparen en skriftlig boendekostnadskalkyl, vilket är en förpliktelse som följer av fastighetsmäklarlagen. Eftersom det i denna journal endast är fråga om en enstaka mindre brist, bedöms förseelsen i detta fall som ringa. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Påföljd
Mäklare X meddelas en erinran för bristerna i journalen avseende förmedlingen av bostadsrätten.

2012-12-12:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om underlåtenhet att bevara handlingar som använts för att uppnå kundkännedom och om inledande av en affärsförbindelse trots att kundkännedom inte uppnåtts enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt om upplysningsplikt

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparna av en bostadsrätt riktat kritik mot mäklare X för hans agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Kritiken gäller bland annat att mäklare X skulle ha känt till att det fanns en rådighetsinskränkning av en bostadsrätt utan att ha uppgett detta till köparna.

Anmälan
Anmälarna har i huvudsak angett följande.

Anmälarna köpte i maj 2010 en bostadsrätt som var behäftad med ett rådighetsfel. Rådighetsfelet bestod i att kommunen angett i detaljplanen att området som fastigheten ligger i var klassat som ett område för handel, hotell och konferensverksamhet. Därmed har de som ägare till bostadsrätten en inskränkning i boendet som de inte visste om. Det mest graverande är att fastighetsmäklaren X mycket väl kände till detta förhållande, utan att upplysa dem om detta vid genomgången av köpet. Mäklare X försäkrade dem även senare, efter att de fått information från grannar om att det fanns en rådighetsinskränkning, att de kunde känna sig helt säkra på sitt köp.

I januari 2012 kom ett domslut där en säljare av två bostadsrätter i föreningen förelades att återbetala erlagd köpeskilling till köparna i anledning av rådighetsfelet. Den tidigare kommunnämndsordföranden avgick vid årsskiftet och i februari 2012 meddelade kommunen att de inte hade för avsikt att ändra detaljplanen.

Tingsrättens dom och kommunens beslut innebär i praktiken att det i dag är omöjligt för dem att sälja sin bostadsrättslägenhet till inköpspriset. Hade de fått fullständig information om fastigheten av mäklare X hade de aldrig genomfört köpet.

Utöver detta är bland annat köpekontraktet behäftat med flera felaktigheter.

Handlingarna
Vid Fastighetsmäklarinspektionens granskning har uppmärksammats att registreringsbeviset som använts för att uppnå kundkännedom avseende mäklare Xs verklige huvudman är daterat som utskrivet den 18 januari 2006. Det saknas vidare kopior av de identitetshandlingar, som använts för att uppnå kundkännedom avseende köparna.

Mäklaren
Mäklare X har i huvudsak angett följande.

Det är riktigt vad anmälarna påstår, att föreningens hus uppförts i strid med gällande detaljplan. Han fick kännedom om att det kunde finnas en rådighetsinskränkning i juni 2010, det vill säga omkring en månad efter köpet. Vid tidpunkten för köpet kände han inte till detta. Kännedom om en eventuell rådighetsinskränkning fick han genom ett telefonsamtal från föreningens nuvarande ordförande. Vid telefonsamtalet fick han veta att två köpare hade hävt sina respektive köp sedan de fått kännedom om inskränkningen. Full insikt om rådighetsinskränkningen fick han först i samband med tingsrättens dom i januari 2012.

Det är riktigt att han har pratat med köparna om planbestämmelserna. Han kan då ha uppgett för köparna att det, såvitt han kände till, inte fanns några inskränkningar i nyttjandet av föreningens hus. Detta skedde i så fall innan han fick kännedom om planbestämmelserna. Han har inte kontrollerat detaljplanen. Någon sådan skyldighet har inte mäklaren.

Han kontrollerade parternas identitet med hjälp av körkort. Någon kopia av köparnas körkort togs inte, men detta är inte påföljdsgrundande, se Kammarrättens dom i mål 2906-11. Vid kontrollen av köparnas identitetshandlingar jämförde han namnteckningarna på körkorten med namnteckningarna på köpehandlingarna för att säkerställa deras identitet. Vidare noterade han personnummer i samband med identitetskontrollen.

Han kan inte erinra sig varför han inte tog kopior av köparnas identitetshandlingar, om det berodde på att han inte hade tillgång till en kopiator eller om det fanns något annat skäl.

Kontrollen av säljaren utfördes dels genom kontroll av ställföreträdaren BP:s identitetshandling, dels genom registreringsbevis från Bolagsverket och förnyad kontroll inför kontraktsskrivningen av bolagets ställföreträdare på webbplatsen ---. BP och hans hustru BM, som också var ställföreträdare, ägde samtliga aktier i bolaget. Risken för penningtvätt bedömdes som låg. Kontrollen av firmatecknarna skedde den 7 november 2009 och registreringsbeviset, som var uttaget den 18 januari 2006, tillhandahölls av säljaren inför förmedlingsuppdragets tecknande.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Upplysningsskyldighet
Ord står mot ord ifråga om när mäklare X fick kännedom om rådighetsinskränkningen på grund av kommunens detaljplan. Det kan därmed inte anses otvetydigt fastställt att mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed i denna del.

Kundkännedom
Enligt 2 kap 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner överstigande ett belopp om 15 000 euro.

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt samt kontroll av den verkliga huvudmannens identitet.

Av 4 kap. 1 § fjärde stycket Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna) följer att fastighetsmäklaren vid kontroll av en fysisk persons identitet alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Av 4 kap. 2 § penningtvättsföreskrifterna framgår att identitetskontrollen av en juridisk person i närvaro av kunden ska utföras genom kontroll av ett registreringsbevis som inte är äldre än tre månader eller, om något registreringsbevis inte utfärdats för den juridiska personen, andra motsvarande behörighetshandlingar eller motsvarande kontroll mot externa register. Företrädare för en juridisk person ska identifieras i enlighet med 1 §. Fastighetsmäklaren ska alltid bevara en kopia av behörighetshandlingen och därvid notera datum för genomförd behörighetskontroll.

Av de allmänna råden från Fastighetsmäklarnämnden (FMN 2010:1) *Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism* (allmänna råden) punkten 4.2.1, framgår att om kunden företräds av ett ombud med stöd av fullmakt ska fullmaktshavarens identitet kontrolleras i enlighet med de regler som gäller för kontroll av en fysisk person i närvaro av kunden.

Av 2 kap. 9 § penningtvättslagen framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller en enstaka transaktion utförs.

Det framgår av 2 kap. 13 § penningtvättslagen att en fastighetsmäklare i minst fem år ska bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom.

Mäklare X har underlåtit att inhämta ett registreringsbevis som inte varit äldre än tre månader, trots att det funnits en skyldighet för honom att göra det. Han har trots denna underlåtenhet ingått ett förmedlingsuppdrag med bolaget. Han har således inlett en affärsförbindelse utan att ha uppnått kundkännedom avseende uppdragsgivaren. Förseelsen är varningsgrundande.

Mäklare X har inte heller kopierat de identitetshandlingar som han använt för att uppnå kundkännedom avseende köparna och han har inte heller bevarat kopior av dessa. Också denna förseelse är varningsgrundande.

Påföljd
Mäklare X meddelas en varning dels för att han vidtagit förmedlingsåtgärder innan han uppnått kundkännedom avseende sin uppdragsgivare och dels för att han vare sig kopierat eller bevarat köparnas identitetshandlingar.

Övrigt
Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-12-12:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om omsorgsplikt, anbudsförteckning och redovisning av bud på internet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Anmälan
I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot mäklare Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag.

Anmälaren har gjort gällande att när han visade intresse för en fastighet droppade det plötsligt in två bud med en minuts mellanrum i budgivningssystemet på internet. När han frågade om budgivningen lämnade dessutom mäklaren en felaktig uppgift om möjligheten att redovisa bud på internet.

Av mejl från mäklare X till anmälaren framgår följande:
”Hej! Det första budet fick jag i fredags, men jag kan inte starta en budgivning om det är 1 intresserad. Med vänliga hälsningar mäklare X”.

Av en annan mäklare, som använder samma budgivningssystem, har han dock fått informationen om att det räcker med att få in *ett* bud för att kunna publicera budet på internet.

Mäklaren
Anmälaren deltog inte i budgivningen och var inte på någon visning. Vid den öppna visningen kom det fyra familjer och ingen av dem var intresserad av huset.

Torsdagen den 4 oktober 2012 visade han huset för de båda budgivarna. Efter visningen ringde budgivare 1 och lade utgångspriset. Han meddelade att han behövde ringa säljaren och de andra spekulanterna. På torsdagens kväll redovisade han budet han fick från visningen till säljaren hemifrån. När han redovisade budet till säljaren bad hon honom att, innan han startade budgivningen, först ringa den andra spekulanten och höra vad de tyckte. Säljaren uppgav också att om det bara finns en spekulant så säljer hon till den. På fredagen ringde han den andra spekulanten och frågade vad de tyckte om huset. De skulle först kolla med banken om de fick låna pengar, eftersom de redan hade ett hus. Sedan skulle de återkomma om de var intresserade. De frågade om det fanns något bud på fastigheten och han sa ja. Han uppgav att säljaren inte tyckte att de skulle starta en budgivning på nätet förrän de visste om det fanns flera intressenter som ville ge bud.

Spekulant 2 återkom på måndagen och uppgav att de ville lägga bud. Han meddelade då att han skulle ringa och kontrollera med de andra att de hade klart med banken och att de fortfarande ville ge bud. I många fall lägger spekulanter bud efter en visning som de inte står fast vid när han ringer igen. Spekulant 1 sade ”ja” när han ringde. Han registrerade budet. Spekulant 2 lade sedan ett bud om 300 000 kr. Buden kom därför med en minuts mellanrum. Kontraktet skrevs den 19 oktober 2012 och tillträdet kommer att vara den 31 januari 2013.

Hans verksamhetsområde består till stor del av glesbygd där efterfrågan på permanentbostäder är låg. Det medför att de flesta överlåtelser sker utan att en sedvanlig budgivning kommer igång. Ofta är den blivande köparen den enda seriöst intresserade spekulanten. Det är relativt vanligt förekommande att säljarna inte önskar att budgivningen redovisas på nätet, eftersom även bud långt under det av fastighetsmäklaren bedömda marknadsvärdet då måste redovisas.

I mejlet till anmälaren har han lämnat oklar och ofullständig information. Korrekt och komplett information skulle ha varit: ”Ett första bud på utgångspriset 295 000 kr fick jag på torsdagen samt redovisade det till säljaren på torsdagen, men jag kan inte, mot säljarens uttryckliga önskemål, redovisa bud på nätet så länge som det endast fanns en budgivare. När bud nr 2 lämnades lade jag ut de två buden samtidigt på nätet. Det är endast jag som mäklare som kan registrera buden på nätet, därav det korta tidsintervallet”.

Samtliga sex spekulanter fick i samband med att de besökte fastigheten ett visningshäfte som också funnits ute på nätet. De fick även faktabladet från Fastighetsmäklarnämnden med de ”tio budorden om budgivning”. Utöver detta fick spekulanterna endast muntlig information om att de skulle kontakta honom snarast om de vill vara med i en eventuell budgivning på fastigheten, för att minimera risken för att fastigheten skulle säljas till någon annan. Det var initialt över huvud taget inte aktuellt att informera spekulanterna om någon redovisning av bud på nätet. Då det var först när han redovisade det första budet till säljaren som hon informerade honom om sitt önskemål i detta avseende. Så snart det andra budet lämnades, det som senare visade sig bli det sista, informerade han de två budgivarna om att budgivningen nu gick att följa på nätet.

Granskningen
Vid granskningen av handlingarna i ärendet har det uppmärksammats att det bud som redovisas först i anbudsförteckningen, har antecknats med datum och tid för när det fördes in i förteckningen. Anbudsförteckningen har undertecknats av säljare och köpare.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Anbudsförteckningen
Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren bland annat upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, de belopp som bjudits och tidpunkten för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget är slutfört. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt fastigheten få tillgång till dokumentationen (se prop. 2010/11:15 s. 61). Det finns inte något undantag från mäklarens skyldighet att anteckna bud. Mäklarens ansvar i detta avseende är inte heller beroende av att uppdragsgivaren accepterar buden eller av förhållanden som rör mäklaren.

Det är utrett att mäklare Xs anteckning av det första budet i anbudsförteckningen, är angivet med datum och klockslag för när han lade in det i förteckningen. Det är också denna anbudsförteckning som säljaren och köparen signerat att de tagit del av. Genom att mäklare X inte i anbudsförteckningen antecknat den faktiska tidpunkten för när anbudet lämnades är

anbudsförteckningen ofullständig. Förseelsen är dock att betrakta som ringa. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Redovisning av bud på internet
Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren, i den uträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Mäklare X har kritiserats bland annat för att han inte omgående publicerat det första budet på sin hemsida. Fastighetsmäklarinspektionen vill framhålla att det inte finns någon generell skyldighet för mäklare att presentera budgivning på internet. Om mäklaren väljer att redovisa buden på internet har mäklaren dock ett ansvar att se till att redovisningen inte blir vilseledande.

Ärendet ska avskrivas från vidare handläggning också i denna del.

Övrigt
Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2012-12-12:14

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal och krav på att upprätta en anbudsförteckning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Tematisk tillsyn
Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar skriftlig information om det ansvar köparen har för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen har omfattat 24 mäklare. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare X har inkommit med uppdragsavtal, journaler, skriftlig information om det ansvar köparen har för att undersöka objektet, information om sidotjänster och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

A. Ett förmedlingsuppdrag undertecknat den 6 juli 2011 avseende förmedling av bostadsrätten 0006.
B. Ett förmedlingsuppdrag undertecknat den 29 september 2011 avseende förmedling av fastigheten V1.

Utredningen
Journalerna
I de två granskade journalerna finns det inte någon anteckning om följande åtgärder.

1. Tillhandahållit tilltänkta köpare en objektsbeskrivning.
2. Uppdragsavtalets upphörande (prop. 2010/11:15 s. 61).
3. Skriftligen upplyst köparen om det ansvar som denne har för att undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
4. Verkat för att köparen före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning av objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
5. Tillhandahållit tilltänkta köpare av en bostadsrätt årsredovisningen alternativt en ekonomisk plan (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
6. Tillhandahållit tilltänkta köpare av en bostadsrätt föreningens stadgar (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
7. Verkat för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare (16 § andra stycket och 2 § fastighetsmäklarlagen).
8. Erbjudit tilltänkta köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket och 2 § fastighetsmäklarlagen).

9. Upplyst köparen om vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten respektive fastigheten (19 § och 2 § 1 stycket fastighetsmäklarlagen).
10. Upprättat och gått igenom köpehandlingarna med säljaren respektive köparen och kommit överens med parterna om hur kontraktsskrivningen ska genomföras (21 § fastighetsmäklarlagen).

I journalanteckningarna över förmedlingsuppdraget avseende bostadsrätten är följande anteckning odaterad.

11. Kontrollerat förfoganderätten avseende bostadsrätten (prop. 2010/11:15 s. 61).
12. Kontrollerat att bostadsrätten är pantsatt (17 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).

Förteckning över anbud
Mäklare X har inte kommit in med någon förteckning över anbuden i något av förmedlingsuppdragen. Av en logg avseende förmedlingsuppdraget av bostadsrätten som hon inkommit med framgår att två spekulanter lagt var sitt bud på bostadsrätten.

Mäklaren
Mäklare X har i sitt yttrande avseende punkterna 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 och 9 sammanfattningsvis anfört att hon utfört åtgärderna och att det vid tidpunkten för förmedlingarna saknades stöd i mäklarsystemet för uppgifterna.

Beträffande kravet på att det ska finnas en anteckning om när uppdragsavtalen upphörde, punkten 2, har mäklare X anfört att det framgår av journalen när tillträdet genomfördes. Journalen är kvitterad och mottagen samma dag. Av texten som följer efter journalens punkter framgår att uppdraget har upphört samma datum. Texten lyder som följer.

Tack för förtroendet att förmedla er bostadsaffär. Jag hoppas att ni haft lika trevligt som jag och att ni är så pass nöjda att ni kan tänka er att rekommendera oss till vänner och bekanta. Om det efter tillträdet uppstår några frågor eller funderingar om denna, eller andra bostäder, tveka inte att höra av er så besvarar jag gärna era bostadsfrågor! Slutligen vill jag önska er lycka till i er nya bostad, så ses vi förhoppningsvis snart igen.

Avseende avsaknaden av en anteckning om när mäklare X kontrollerat om bostadsrätten varit pantsatt, punkten 12, har mäklare X anfört att hon av misstag fört in uppgiften i journalen utan angivande av datum. Vad gäller anteckningen om att mäklare X upprättat och gått igenom köpehandlingarna med säljaren respektive köparen och kommit överens med parterna om hur kontraktsskrivningen ska genomföras, punkten 10, har hon anfört att ”anteckningen inryms i journalen som markerats med köpeavtal signerat”. Slutligen har mäklare X vad avser anteckningen om att hon kontrollerat förfoganderätten, punkten 11, anfört att hon av misstag fört in uppgiften utan angivande av datum och att hon kontrollerade förfoganderätten avseende bostadsrätten den 2 augusti 2011.

Mäklare X har vidare anfört att syftet med anbudsförteckningen är att parterna, efter en budgivning, ska kunna kontrollera att budgivningen har gått rätt till. I de två förmedlingarna som nu är föremål för granskning har någon budgivning inte förekommit. Endast en av intressenterna har lämnat bud. Budet finns antecknat i hennes logg. Med anledning av att det inte kan vara intressant för parterna att ta del av en anbudsförteckning när köparens bud är det enda bud som har inkommit, har hon inte upprättat någon budgivningslista.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Journalföringen
Fastighetsmäklarinspektionens bedömning är i denna del av ärendet begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i form av anteckningar i journalen. Om och när mäklare X har utfört de åtgärder som inte har antecknats har därför inte varit föremål för utredning och bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges bland annat att fastighetsmäklaren i journalen ska ange när en åtgärd vidtagits (prop. 2010/11:15 s. 61). Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförande av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (17 §) samt tillhandahållande av en objektsbeskrivning (18 §).

Den text efter journalanteckningarna, som mäklare X hänvisat till, kan enligt Fastighetsmäklarinspektionens mening inte anses utgöra anteckning om när förmedlingsuppdraget upphörde. Vad mäklare X anfört befriar henne därför inte från att anteckna när uppdragen upphörde.

I ärendet är utrett att journalerna som överlämnats till parterna i bostadsaffärerna i allt väsentligt saknar korrekta uppgifter om att respektive åtgärd vidtagits. Mäklare X har inte heller i journalen antecknat datumet för när hon kontrollerat förfoganderätten eller pantsättningen avseende bostadsrätten . Hon har därigenom inte fullgjort sin skyldighet enligt 20 § fastighetsmäklarlagen. Förseelserna motiverar en erinran.

Förteckning över anbud
Fastighetsmäklarinspektionens bedömning i denna del av ärendet är begränsad till hur eller om anbudsförteckningen har upprättats.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren bland annat upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkten för när anbudet lämnades samt villkoren för anbudet (se prop. 2010/11:15 s. 61). Det finns inte något undantag från mäklarens skyldighet att anteckna bud. Mäklarens ansvar i detta avseende är inte heller beroende av att uppdragsgivaren accepterar buden eller av förhållanden som rör mäklaren.

Av den ingivna loggen framgår att två spekulanter lämnat konkreta bud på bostadsrätten och att mäklare X uppfattat buden som lämnats på bostadsrätten som anbud. Det har därmed ålegat mäklare X att — så snart det var möjligt — notera buden i en anbudsförteckning med uppgifter om när respektive bud faktiskt lämnades och övriga aktuella förutsättningar. Att mäklare X inte har upprättat någon förteckning över de anbud som lämnats avseende förmedlingen av bostadsrätten är varningsgrundande.

Påföljd
Mäklare X ska varnas för att hon inte upprättat en anbudsförteckning trots att det förelegat

skyldighet för henne att upprätta en sådan. I påföljden ingår även bristerna i journalföringen vilka, för vardera förmedlingsuppdrag, skulle ha motiverat en erinran om dessa förseelser hade bedömts var och en för sig.

2012-12-12:15

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Tematisk tillsyn
Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar skriftlig information om det ansvar köparen har för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen har omfattat 24 mäklare. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats

Mäklare X har kommit in med uppdragsavtal, journaler, skriftlig information om det ansvar köparen har för att undersöka objektet, information om sidotjänster, anbudsförteckning och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

A. Ett förmedlingsuppdrag undertecknat den 6 juli 2011 avseende förmedling av bostadsrätten 2209.
B. Ett förmedlingsuppdrag undertecknat den 23 augusti 2011 avseende förmedling av bostadsrätten 2232.

Utredningen

Journalerna
I de två granskade journalerna finns inte någon anteckning om följande åtgärder.

1. Tillhandahållit tilltänkta köpare en objektsbeskrivning.
2. Uppdragsavtalets upphörande (prop. 2010/11:15 s. 61).
3. Upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen (16 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
4. Skriftligen upplyst köparen om det ansvar denne har för att undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
5. Verkat för att köparen före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning av objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
6. Kontrollerat att bostadsrätten är pantsatt (17 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
7. Verkat för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare (16 § andra stycket och 2 § fastighetsmäklarlagen).
8. Tillhandahållit tilltänkta köpare av en bostadsrätt årsredovisningen alternativt en ekonomisk plan (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).

9. Tillhandahållit tilltänkta köpare av en bostadsrätt föreningens stadgar (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
10. Upplyst köparen om vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten (19 § och 2 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
11. Erbjudit tilltänkt köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket och 2 § fastighetsmäklarlagen).
12. Upprättat och gått igenom köpehandlingarna med säljare respektive köpare och kommit överens med parterna om hur kontraktsskrivningen ska genomföras (21 § fastighetsmäklarlagen).

I journalanteckningarna över förmedlingsuppdragen är följande anteckning odaterad.

13. Kontrollerat förfoganderätten avseende bostadsrätterna (prop. 2010/11:15 s. 61).

Mäklaren
Mäklare X har i sitt yttrande sammanfattningsvis anfört följande avseende journalerna.

Hon ser att hon missat att skriva in en del i journalen. En del saker finns med men är benämnda annorlunda. Alla åtgärder har naturligtvis vidtagits. Hon har gjort vad hon trodde var rätt men tydligen blev det några missar. Hon har lärt sig av detta och kommer fortsättningsvis vara mer noggrann och kontrollera att alla åtgärder antecknas i journalen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Journalerna
Fastighetsmäklarinspektionens bedömning i detta ärende är begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i form av journalanteckningar. Om och när mäklare X har utfört de åtgärder som inte har antecknats har därför inte varit föremål för utredning och bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges bland annat att fastighetsmäklaren i journalen ska ange när en åtgärd vidtagits (prop. 2010/11:15 s. 61). Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

> Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

I ärendet är utrett att journalerna som överlämnats till parterna i bostadsaffärerna i allt väsentligt saknar korrekta uppgifter om att respektive åtgärd vidtagits. Mäklare X har inte heller i journalen antecknat datumet för när hon kontrollerat förfoganderätten avseende bostadsrätterna eller när uppdragen upphörde. Hon har därigenom inte fullgjort sina skyldigheter enligt 20 § fastighetsmäklarlagen. Förseelserna motiverar en erinran.

Påföljd
Bristerna i journalföringen motiverar en erinran för vardera förmedlingsuppdrag.

2012-12-12:16

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar skriftlig information om det ansvar köparen har för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen har omfattat 24 mäklare. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare X har inkommit med uppdragsavtal, journaler, skriftlig information om det ansvar köparen har för att undersöka objektet, information om sidotjänster, anbudsförteckning och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

A. Ett förmedlingsuppdrag undertecknat den 2 december 2011 avseende förmedling av bostadsrätten 46.
B. Ett förmedlingsuppdrag undertecknat den 17 november 2011 avseende förmedling av bostadsrätten 25.

Utredningen

Journalerna
I de två granskade journalerna finns det inte någon anteckning om följande åtgärder.

1. Tillhandahållit tilltänkta köpare en objektsbeskrivning.
2. Uppdragsavtalets upphörande (prop. 2010/11:15 s. 61).
3. Upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen (16 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
4. Skriftligen upplyst köparen om det ansvar denne har för att undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
5. Verkat för att köparen före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning av objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
6. Verkat för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare (16 § andra stycket och 2 § fastighetsmäklarlagen).
7. Upplyst köparen om vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten (19 § och 2 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
8. Tillhandahållit tilltänkta köpare av en bostadsrätt årsredovisningen alternativt en ekonomisk plan (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).

9. Tillhandahållit tilltänkta köpare av en bostadsrätt föreningens stadgar (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
10. Erbjudit tilltänkta köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket och 2 § fastighetsmäklarlagen).
11. Upprättat och gått igenom köpehandlingarna med säljare respektive köpare och kommit överens med parterna om hur kontraktsskrivningen ska genomföras (21 § fastighetsmäklarlagen).
12. Parternas underskrift av köpekontraktet.

I journalanteckningarna över förmedlingsuppdragen är följande anteckningar odaterade.

13. Kontrollerat förfoganderätten (prop. 2010/11:15 s. 61).
14. Kontrollerat att bostadsrätten är pantsatt (17 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).

Mäklaren
Mäklare X har i sitt yttrande sammanfattningsvis anfört följande avseende journalerna.

Han har utfört åtgärderna. Bristerna som Fastighetsmäklarinspektionen frågat om har uppkommit i samband med de datatekniska förändringarna i systemet. Detta har observerats och rättats till.

Avseende avsaknaden av en daterad anteckning om kontrollen av förfoganderätten har mäklare X anfört följande. I samband med införandet av den nya fastighetsmäklarlagen justerades även det mäklarsystem han använder sig av. Han har tidigare fört anteckningar i det gamla systemet under rubriken ”partner” där det finns utrymme för detta. Under denna rubrik står att han har begärt mäklarbilden samt när han fått den. Denna uppgift förs dock i det justerade mäklarsystemet inte automatiskt över till själva mäklarjournalen. Anteckningen måste skrivas in på ett annat ställe i systemet för att den ska synas i själva journalen, som sedan lämnas över till kund. Överförandet gjordes därför manuellt och datumet föll bort i samband med denna överföring.

Bristen i denna del uppkom i samband med de datatekniska förändringarna i systemet. Detta har observerats och rättats till.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges bland annat att fastighetsmäklaren i journalen ska ange när en åtgärd vidtagits (prop. 2010/11:15 s. 61). Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges bland annat att fastighetsmäklaren i journalen ska ange när en åtgärd vidtagits (prop. 2010/11:15 s. 61). Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks,

när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

I ärendet är utrett att journalerna som överlämnats till parterna i bostadsaffärerna i allt väsentligt saknar korrekta uppgifter om att respektive åtgärd vidtagits. Mäklare X har inte heller i journalen antecknat datumet för när han kontrollerat förfoganderätten till bostadsrätterna eller huruvida dessa varit pantsatta. Dessutom saknar journalerna uppgift om att uppdragen har upphört. Han har därigenom inte fullgjort sina skyldigheter enligt 20 § fastighetsmäklarlagen. Förseelserna motiverar en erinran.

Påföljd
Bristerna i journalföringen motiverar en erinran för vardera förmedlingsuppdrag.

2012-12-12:17

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Tematisk tillsyn
Fastighetsmäklarinspektionen, tidigare Fastighetsmäklarnämnden, beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar information om köparens ansvar för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare X har inkommit med journaler, budgivningslista, information om undersökningsplikten och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

A. Ett uppdragsavtal ingånget efter den 1 juli 2011, gällande förmedling av bostadsrätten Hg.
B. Ett uppdragsavtal ingånget efter den 1 juli 2011, gällande förmedling av bostadsrätten Kg.

Utredningen

Journalerna
I de två granskade förmedlingsuppdragen finns inte någon anteckning om när respektive uppdrag upphörde (prop. 2010/11:15 s. 61).

Det finns inte heller någon anteckning i journalen rörande förmedlingen av bostadsrätten betecknad Hg om följande åtgärder.

1. Upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen (visningen och budgivningen) (16 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
2. Skriftligen upplyst köparen om dennes undersökningsplikt (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
3. Tillhandahållit tilltänkta köpare av en bostadsrätt årsredovisningen alternativt den ekonomiska planen (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
4. Tillhandahållit tilltänkta köpare av en bostadsrätt föreningens stadgar (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
5. Upprättat och gått igenom köpehandlingarna med säljaren respektive köparen och kommit överens med parterna om hur kontraktsskrivningen ska genomföras (8 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen).

I journalen över förmedlingen av bostadsrätten betecknad Kg finns inte heller någon anteckning om följande åtgärder.

1. Upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen (visningen och budgivningen) (16 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
2. Skriftligen upplyst köparen om dennes undersökningsplikt (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
3. Verkat för att köparen fullgör sin undersökningsplikt (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
4. Verkat för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om bostadsrätten som kan antas vara av betydelse för en köpare (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
5. Tillhandahållit tilltänkta köpare av en bostadsrätt årsredovisningen alternativt den ekonomiska planen (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
6. Tillhandahållit tilltänkta köpare av en bostadsrätt föreningens stadgar (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
7. Erbjudit tilltänkta köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket fastighetsmäklarlagen).
8. Upprättat och gått igenom köpehandlingarna med säljaren respektive köparen och kommit överens med parterna om hur kontraktsskrivningen ska genomföras (8 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen).

Mäklaren
Mäklare X har i sitt yttrande i huvudsak anfört följande. Hon har utfört de åtgärder som inte finns dokumenterade som journalanteckningar. Hon medger att hon missat att föra anteckningar om flera åtgärder i journalen. Mäklarföretagets gemensamma rutiner för journalföringen är kopplat till deras mäklarsystem och datorprogram. Om mallen saknar något eller behöver förändras vill hon gärna ändra på detta så att alla på företaget gör rätt.

Mäklare X uppger att anteckningar om att fastighetsmäklaren verkat för att säljaren fullgör sin upplysningsplikt, att mäklaren verkat för att köparen utför sin undersökningsplikt och att köparen blivit erbjuden en boendekostnadskalkyl finns i journalen avseende förmedlingen av bostadsrätten betecknad Hg. Hon medger att en anteckning om att mäklaren verkat för att säljaren fullgör sin upplysningsplikt saknas i journalen avseende förmedlingen av bostadsrätten betecknad Kg.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning i detta ärende är begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i form av journalanteckningar. Om och när mäklare X har utfört de åtgärder som inte har antecknats har därför inte varit föremål för utredning och bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Journalen avseende förmedlingen av bostadsrätten Hg
Mäklare X har inte antecknat när förmedlingsuppdraget upphörde. Bristen avser ett förhållande som uttryckligen nämns i förarbetena. Hon har inte heller antecknat att hon upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen (visningen och budgivningen). Därutöver saknas anteckningar om att hon skriftligen upplyst köparen om dennes undersökningsplikt samt om tillhandahållandet av årsredovisningen och stadgarna. Det saknas även anteckningar om att mäklare X upprättat och gått igenom köpehandlingarna med säljaren respektive köparen och att hon kommit överens med parterna om hur kontraktsskrivningen ska genomföras.

Bristerna i journalföringen, som beskrivs under rubriken ”Utredningen”, avser förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen. Bristerna är inte av en sådan karaktär att de kan bedömas som ringa, men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Förseelserna motiverar därmed en erinran.

Journalen avseende förmedlingen av bostadsrätten Kg
Mäklare X har inte antecknat när förmedlingsuppdraget upphörde. Bristen avser ett förhållande som uttryckligen nämns i förarbetena. Hon har inte heller antecknat att hon upplyst den tilltänkta köparen om hur säljaren avser att genomföra försäljningen (visningen och budgivningen). Därutöver saknas även anteckningar om att hon skriftligen upplyst köparen om dennes undersökningsplikt, att hon verkat för att köparen fullgör sin undersökningsplikt, att hon verkat för att säljaren lämnat de uppgifter om bostadsrätten som kunde antas vara av betydelse för en köpare, tillhandahållandet av årsredovisningen och stadgarna och erbjudandet om en boendekostnadskalkyl. Det saknas även anteckningar om att mäklare X upprättat och gått igenom köpehandlingarna med säljaren respektive köparen och att hon kommit överens med parterna om hur kontraktsskrivningen ska genomföras.

Bristerna i journalföringen, som beskrivs under rubriken ”Utredningen”, avser förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen. Bristerna är inte av en sådan karaktär att de kan bedömas som ringa, men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Förseelserna motiverar därmed en erinran.

Påföljd
Mäklare X meddelas erinran för bristerna i anteckningarna avseende båda förmedlingsuppdragen. Bristerna skulle ha motiverat en erinran om varje journal hade bedömts för sig.

2012-12-12:18

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om besiktningsklausul, avsaknad av skriftligt uppdragsavtal och kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har säljarna av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. Anmälarna gör bland annat gällande att han agerat till köparnas fördel i samband med tillämpningen av en besiktningsklausul.

Fastighetsmäklarinspektionen har förelagt mäklare X att yttra sig i ärendet. Han har även förelagts att yttra sig över hur han har uppnått kundkännedom avseende säljarna samt uppmanats att inkomma med en kopia av uppdragsavtalet.

Anmälan
I ett skede uppstod en diskussion mellan parterna om besiktningsklausulens tillämpning i köpekontraktet. Köparna ville få en förlängd tid för besiktning av fastigheten medan säljarna helst ville få besiktningen utförd så snart som möjligt. Mäklare X svarade säljarna i ett e-postmeddelande att besiktningsklausulen var lite oklar, men att hans kollega trodde att köparna kunde göra en fortsatt teknisk utredning till den 12 oktober 2011. Han uppgav även till säljarna att det inte var rimligt att de godkände att köparna genomförde en fortsatt teknisk utredning. Säljarna skulle tänka på vad detta signalerade till köparna.

Anmälarna anser att det är märkligt att mäklare X tillhandahöll parterna ett avtal som han inte vet vad det innebär. Självklart gick de med på en andra besiktning av fastigheten och efter en diskussion med köparna kunde datumet för besiktningen flyttas fram.

Mäklaren
Mäklare X har i huvudsak uppgivit följande. Köparna ville göra en fortsatt teknisk utredning en dag efter besiktningstidens utgång. Han ställde frågan till säljarna om de kunde acceptera ett tilläggsavtal där köparna gavs möjlighet att skjuta på besiktningstiden en dag för att få en expertunder- sökning. Eftersom handpenningen skulle betalas ut flera dagar senare fick han säljarnas accept till detta. Problem uppstod då säljarna inte ville låta köparna göra en fortsatt teknisk utredning, eftersom köparna då kunde upptäcka fuktskador och ”pruta på priset”. Mäklare X uppgav till säljarna att han skulle förmedla informationen vidare till köparna, men förklarade att detta gav fel signaler till köparna som hade beställt besiktningen.

Besiktningsklausulen är en öppen klausul där köparen ges rätt att begära köpets återgång vid felaktigheter som överstiger 25 000 kr. Parterna kom överens om tidsfristerna med beaktande av att huset tidigare hade besiktigats och att köparna före kontraktets undertecknande hade varit i kontakt med ett besiktningsföretag för en fortsatt teknisk utredning. I e-postmeddelan-

det till anmälarna hänvisade mäklare X till vad hans kollega generellt tycker om besiktningsklausuler, men framhöll även att han själv tycker att besiktningsklausulen är tydlig. Parterna hade inga åsikter om klausulens utformning vid hans genomgång vid kontraktsskrivningen.

Vad gäller avsaknaden av ett skriftligt uppdragsavtal har mäklare X i huvudsak uppgivit följande. Han har letat efter uppdragsavtalet och hört efter med de kollegor som var inblandade. Han hade ett skriftligt uppdragsavtal med säljarna och hade gjort en anteckning om uppdragsavtalet i sin checklista. Uppdragsavtalet måste ha försvunnit i samband med att en extraanställd person på mäklarföretaget gjorde en gallring i akterna. Mest troligt är dock att uppdragsavtalet har förkommit i samband med ett stambyte i fastigheten, i vilken mäklarföretaget har sitt kontor. Bostadsrättsföreningen hade i samband med stambytet tillgång till alla mäklarföretagets utrymmen.

Vad gäller identitetskontrollen har mäklare X uppgivit att han ”kände” den ena av säljarna sedan tidigare eftersom denna hade deltagit i ett arbete om konsumentskydd som han skrivit. Mäklare X hade tidigare även förmedlat en fastighet åt honom. Identitetskontrollen av säljarna gjordes den 13 februari 2011 av hans fastighetsmäklarkollega A, som skulle värdera fastigheten och eventuellt få förmedlingsuppdraget. Kollegan genomför alltid en identitetskontroll i samband med intaget.

Handlingar i ärendet
Av mäklare Xs ingivna dokumentationen avseende identitetskontrollen av uppdragsgivarna framgår att denna kontroll skett på kontraktsdagen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom mäklare X åtagit sig förmedlingsuppdraget innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Besiktningsklausulen
I § 13 i köpekontraktet ges köparen rätt att under vissa förutsättningar begära att köpet ska återgå. Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att klausulen innehåller en tillräcklig tidsfrist för köparens rätt att begära köpets återgång liksom närmare anvisningar för hur köparen ska gå till väga om denna vill utnyttja rätten till återgång. Klausulens utformning föranleder ingen åtgärd från inspektionens sida. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Uppdragsavtalet
Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen ska ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Bestämmelsen är tvingande i konsumentförhållanden. Med skriftlighetskravet uppnås bl.a. att uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren klargör att ett avtal verkligen har träffats samt uppdragsavtalets närmare innehåll. Innan ett uppdragsavtal har undertecknats ska aktiva åtgärder som annonsering, visningar och andra åtgärder inte vidtas av mäklaren.

I detta fall har mäklare X uppgivit att han har haft ett skriftligt uppdragsavtal med säljarna, men att det troligtvis förkommit i samband med ett stambyte i fastigheten där mäklarföretaget har sitt kontor. Det åligger en fastighetsmäklare att vara aktsam vid hanteringen av handlingar som upprättats med anledning av ett förmedlingsuppdrag.

Mäklare X har inte kunnat visa att det överhuvudtaget har funnits ett skriftligt uppdragsavtal. Fastighetsmäklarinspektionen finner därför att mäklare X brutit mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. Detta är varningsgrundande.

Kundkännedom
Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Med grundläggande åtgärder avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt samt kontroll av den verkliga huvudmannens identitet.

Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras. Fastighetsmäklaren ska således kontrollera uppdragsgivarens identitet före det att uppdragsavtal tecknas.

Enligt 4 kap. 1 § fjärde stycket Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism framgår att fastighetsmäklaren alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

I detta ärende hänvisar mäklare X till den identitetskontroll av uppdragsgivarna som hans fastighetsmäklarkollega A ska ha gjort i samband med värderingen av fastigheten. Fastighetsmäklarinspektionen vill framhålla att mäklare X, när han tog över förmedlingsuppdraget, fick ett eget ansvar för att kontrollera uppdragsgivarnas identitet. I den av mäklare X inskickade dokumentationen om identitetskontrollen av uppdragsgivarna framgår att han kontrollerat deras identitet först på kontraktsdagen. Detta är i strid med hans skyldigheter enligt penningtvättslagstiftningen och varningsgrundande enligt praxis.

Övrigt
Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd
Mäklare X ska varnas för att han inte kunnat visa att han haft ett skriftligt uppdragsavtal med säljarna och för att han inte kontrollerat säljarnas identitet innan uppdragsavtalets ingående.

2012-12-12:19

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktig uppgift i objektsbeskrivning om golvvärme, dokumentation av bud, m.m.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning beträffande mäklare X.

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare Y varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen, tidigare Fastighetsmäklarnämnden, har köparen av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklarna Y och X. Mäklare Y kritiseras för att han i objektsbeskrivningen angivit en felaktig uppgift om bland annat golvvärme. Anmälaren gör även gällande att mäklare Y hanterat budgivningsprocessen felaktigt och inte tillhandahållit dem en budgivnings- lista. Anmälarens kritik gällande mäklare X avser frågan om återtagande av bud.

Anmälan
Anmälaren har i huvudsak uppgivit följande. Det fanns tre versioner av objektsbeskrivningen för fastigheten. En webbversion, en visningsversion samt en version som de fick innan kontraktsskrivningen. De tre objektsbeskrivningarna innehöll inte samma uppgifter utan avvek från varandra bland annat gällande uppgifter om golvvärmen, TV-abonnemanget, fastighetens bjälklag, köksrenoveringen och ventilationen.

Anmälarens kritik mot objektsbeskrivningen är framför allt att uppgiften om golvvärme är felaktig. I webbversionen av objektsbeskrivningen, liksom i den version som anmälaren fick vid visningen, angavs att golvvärme endast fanns i ett duschrum på fastighetens nedre plan. I den version av objektsbeskrivningen som de fick i samband med kontraktsskrivningen angavs att golvvärme fanns i ett duschrum, i ett sovrum samt i allrummet. Mäklare Y påpekade för dem att uppgifterna i objektsbeskrivningen rättats på några punkter jämfört med den version som de fått vid visningen. Uppgiften om golvvärme i allrummet visade sig senare vara felaktig, då golvvärme endast fanns i fastighetens halva undervåning och saknades i allrummet. Då de framförde önskemål om en prissänkning alternativt ett åtgärdande av säljaren innan tillträdet uppgav mäklare Y att ”det var fel i specifikationen”. Säljarna tänkte inte justera priset eller komplettera med ett nytt värmegolv till tillträdet. Mäklare Y gav förslaget att han själv skulle bidra med 20 000 kr och säljaren med 20 000 kr. Senare fick anmälaren veta att säljaren inte godtog förslaget.

De bjöd som första budgivare 5 250 000 kr. Mäklare Y uppgav att budet inte kunde registreras som ett bud då de måste bjuda minst utgångspriset 5 475 000 kr. Trots detta blev deras bud det första budet i budgivningen. Budgivningen gick inte att följa på mäklarföretagets hemsida, vilket utlovades enligt information på hemsidan. Längre fram i budgivnings- processen visade det sig att den andre budgivaren som de bjöd emot inte längre stod fast vid sitt bud om 5 600 000 kr. De gavs ingen möjlighet att återgå till sitt tidigare bud om 5 500 000 kr. Mäklare X påpekade att deras bud stod fast, annars skulle budgivningen avslutas och tas om. De

var tvungna att bjuda 5 650 000 kr, annars skulle det inte bli någon affär. Efter kontraktsskrivningen fick de ingen budgivningslista, vilket hade utlovats i prospektet och på mäklarföretagets hemsida.

Mäklarna
Mäklare Y har via ombud yttrat sig och anfört i huvudsak följande. När det gäller objektsbeskrivningen är det riktigt att uppgiften om golvvärme är felaktig på så sätt att golvvärme endast finns i ett rum. Mäklare Y missförstod säljaren. Säljaren uppfattade inte heller denna felaktighet vid kontraktsskrivningen, då säljaren godkände objektsbeskrivningen. I de två andra versionerna av objektsbeskrivningen framkom att det inte var golvvärme i nedervåningen. Att det finns flera objektsbeskrivningar beror på att den som finns på Internet är utformad för att passa det mediet. Om det framkommer något som ska ändras måste fastighetsmäklaren göra den ändringen. Uppgiften om köket var från början fel och ändrades före kontraktsskrivningen. Angående de övriga uppgifterna i objektsbeskrivningen, t.ex. ventilationen och isoleringen, har parterna olika uppfattningar.

Anmälarens beskrivning av budgivningsprocessen avseende storleken och tidpunkten för buden är korrekt. Det är riktigt att då anmälaren lämnade budet på 5 650 000 kr ville mäklare Y att de skulle boka tid för en kontraktsskrivning. Mäklare Y visste då att den andre budgivaren stannat och inte ville bjuda högre. Eftersom det endast var två budgivare i budgivningen och anmälaren efter budgivningen fick namn och telefonnummer till den andre budgivaren och var nöjd med detta, överlämnades ingen budgivningslista. Mäklare Y inhämtade samtycke från den andre budgivaren att lämna ut dennes kontaktuppgifter till anmälaren. Med två budgivare lämnas det oftast ingen budgivningslista. Mäklare Y har även uppgivit att han i denna förmedling inte upprättade någon budgivningslista. Budet om 5 250 000 kr antogs inte av säljaren, det kan inte mäklare Y lastas för. Det är korrekt att budgivningen inte gick att följa på hemsidan. Eftersom det bara var två budgivare var det enklare att skicka buden via smsmeddelanden. Det tyckte båda budgivarna var bra. Det stämmer inte att anmälaren inte fick gå tillbaka till sitt tidigare bud. Det hade ingen kunnat hindra honom ifrån.

Mäklare X har via ombud yttrat sig och anfört följande. Det är endast en frågeställning i anmälan som berör mäklare X. Det är frågan om den andre budgivaren i budgivningen tog tillbaka sitt bud eller inte. Att budgivaren inte drog sig ur, utan att hans bud stod fast, framgår av två e-postmeddelanden vilka har bifogats till hans yttrande.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Y och mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Uppgiften i objektsbeskrivningen om golvvärme
I 18 § fastighetsmäklarlagen anges att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, ska fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att uppgiften om golvvärme inte är en obligatorisk uppgift enligt 18 § fastighetsmäklarlagen. Men om sådan ändå anges i objektsbeskrivningen är det viktigt att den är tydlig och överensstämmer med verkligheten.

Mäklare Y har medgett att han infört en felaktig uppgift om golvvärme i objektsbeskrivningen. Fastighetsmäklarinspektionen finner att det strider mot god fastighetsmäklarsed att ange felaktiga uppgifter om ett objekt. Med beaktande av vad mäklare Y anfört om omständigheterna i detta fall kan förseelsen dock anses som ringa och påföljd därför underlåtas.

Dokumentation av bud
Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttaga god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Mäklare Y har medgivit att han inte upprättat någon budgivningslista i samband med förmedlingsuppdraget eftersom det endast var två budgivare som bjöd över varandra. Budgivningen utgör ett av de viktigaste momenten i en fastighetsmäklares förmedlingstjänst. Med hänsyn till svårigheterna att i efterhand kontrollera och säkerställa att bud verkligen har lämnats, har mäklaren ett särskilt ansvar enligt god fastighetsmäklarsed för att budgivningen sköts på ett korrekt sätt och att oklarheter inte uppkommer. Det innebär att en mäklare ska föra anteckningar om bud eller göra registreringar av bud i god ordning. (Se Fastighetsmäklarinspektionens årsbok 2011, beslutet 2011-04-27:1).

Av utredningen framgår att mäklare Y inte har dokumenterat buden i en budgivningslista eller fört anteckningar om buden. Fastighetsmäklarinspektionen finner att mäklare Y härigenom åsidosatt god fastighetsmäklarsed och detta motiverar en varning.

Fastighetsmäklarinspektionen finner inte skäl att kritisera mäklare X för utförandet av den del av förmedlingsuppdraget som genomförts av honom. Ärendet ska därför avskrivas mot mäklare X.

Övrigt
Vad som i övrigt har framkommit ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd
Mäklare Y ska varnas för att han inte har dokumenterat buden i en budgivningslista eller fört anteckningar om buden.

2012-12-12:20

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar information om köparens ansvar att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare X har inkommit med journaler, information om undersökningsplikten och sidotjänster, budgivningslistor och objektsbeskrivningar avseende följande förmedlingsuppdrag.

Ett uppdragsavtal den 16 augusti 2011 avseende bostadsrätten Sg 96.
Ett uppdragsavtal den 1 november 2011 avseende bostadsrätten Sg 90.

Utredning

Journalen
I de två granskade journalerna finns inte någon anteckning om följande åtgärder.

1. Tillhandahållit tilltänkt köpare en objektsbeskrivning (18 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
2. Upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen (16 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
3. Skriftligen upplyst köparen om dennes ansvar för att undersöka bostadsrätten (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
4. Verkat för att köparen undersöker bostadsrätten före köpet eller låter göra en sådan undersökning (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
5. Verkat för att säljaren lämnar de uppgifter om objektet som kan antas vara av betydelse för en köpare (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
6. Tillhandahållit tilltänkta köpare en årsredovisning alternativt en ekonomisk plan (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
7. Tillhandahållit tilltänkta köpare föreningens stadgar (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
8. Erbjudit tilltänkta köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket fastighetsmäklarlagen).

9. Upprättat och gått igenom köpehandlingarna med säljaren respektive köparen och kommit överens med parterna om hur kontraktskrivningen ska genomföras (21 § fastighetsmäklarlagen).

I journalen över förmedlingen av bostadsrätten Sg 96 finns inte någon anteckning om följande åtgärd.

10. Kontrollerat om bostadsrätten är pantsatt (17 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).

Det noteras att tillträde inte hade genomförts i uppdraget avseende bostadsrätten Sg 96 då handlingarna i ärendet skickades in. I journalen över förmedlingen av bostadsrätten Sg 90 finns inte någon anteckning om följande åtgärder.

11. När uppdragsavtalet upphörde (prop. 2010/11:15 s. 61).
12. Upprättat likvidavräkningen (21 § fastighetsmäklarlagen).

I båda journalerna är följande anteckning odaterad.

13. Kontrollerat förfoganderätten för bostadsrätten (17 § första stycket fastighetsmäklarlagen, prop. 2010/11:15 s. 61).

I journalen över förmedlingen av bostadsrätten Sg 90 är följande anteckning odaterad.

14. Kontrollerat om bostadsrätten är pantsatt (17 § andra stycket fastighetsmäklarlagen, prop. 2010/11:15 s. 61).

Mäklaren
Mäklare X har i sitt yttrande i huvudsak anfört följande.

Han har utfört de åtgärder som inte finns dokumenterade som journalanteckningar. Vad han förstår måste man vara mer noga att skriva in i journalen och ”inte lita på datumet” i systemets journallista. Köparen har kvitterat på köpeavtalet att denne fått årsredovisningen och stadgar. Skriftligt upphörande av uppdraget är inte utfärdat under gällande uppdragstid. Avslutet är när tillträdesdagen inträtt och slutredovisning skett av köpeskillingen. Efter 3-4 veckor tar han alltid kontakt med köparen och säljaren för att kontrollera att allt är som det ska efter tillträdet.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning är begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i form av journalanteckningar och övriga handlingar. På vilket sätt mäklare X har utfört uppdraget har därför inte varit föremål för utredning eller bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås ska även den som köpt (eller sålt) objektet få dokumentationen när uppdraget slutförts.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrol-

len av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Journalen avseende förmedlingen av bostadsrätten Sg 96
Mäklare X har inte antecknat de åtgärder som anges under punkterna 1 till och med 9 under rubriken Utredning och som avser förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen. Därutöver har han underlåtit att notera kontrollen av om bostadsrätten är pantsatt och lämnat noteringen om kontrollen av förfoganderätten odaterad (punkterna 10 och 13). Bristerna är inte av sådan karaktär att de kan bedömas som ringa, men är heller inte av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Mäklare X ska därför meddelas en erinran för dessa förseelser.

Journalen avseende förmedlingen av bostadsrätten Sg 90
Mäklare X har inte antecknat de åtgärder som anges under punkterna 1 till och med 9 under rubriken Utredningen och som avser förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen. Därutöver har han underlåtit att notera när uppdraget upphörde samt om likvidavräkning upprättats. Anteckningarna om kontrollen av förfoganderätten och om kontrollen av om bostadsrätten är pantsatt är odaterade. Påföljden kan även här stanna vid en erinran.

Påföljd
Mäklare X meddelas erinran.

I påföljden ingår brister i anteckningarna avseende båda förmedlingsuppdragen. Bristerna skulle ha motiverat erinran om journalerna hade bedömts var för sig.

2012-12-12:21

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar information om köparens ansvar för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare X har inkommit med journaler, information om undersökningsplikten och sidotjänster, budgivningslistor och objektsbeskrivningar avseende följande förmedlingsuppdrag.

Ett uppdragsavtal den 27 oktober 2011 avseende bostadsrätten Gg 60.
Ett uppdragsavtal den 3 november 2011 avseende bostadsrätten Fv 6.

Utredningen

Journalen
I de två granskade journalerna finns inte någon anteckning om när uppdragsavtalet upphörde (prop. 2010/11:15 s. 61).

Mäklaren
Mäklare X har i sitt yttrande i huvudsak anfört följande.

De aktuella anteckningarna fanns inte angivna i den journal han fått från sin branschorganisation. Uppgiften om när uppdragsavtalet upphörde finns inte heller i uppdragsavtalet. Sista sidan av respektive journal har undertecknats av säljare och köpare. Han har inte haft någon möjlighet att ändra i den journal som han varit anvisad att använda.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning i detta ärende är begränsad till hur förmedlingsuppdraget har dokumenterats i form av anteckningar i journalerna. På vilket sätt mäklare X har utfört uppdraget har därför inte varit föremål för utredning eller bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när

uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås ska även den som köpt (eller sålt) objektet få dokumentationen när uppdraget slutförts.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Mäklare X har inte antecknat när uppdragsavtalet upphörde i de granskade journalerna. Bristerna är inte av sådan karaktär att de kan bedömas som ringa, men är heller inte av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Förseelserna motiverar en erinran.

2012-12-12:22

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om journal, anteckningar i journalen och anbudsförteckning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar information om köparens ansvar att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare X har kommit in med information om undersökningsplikten och objektsbeskrivningar avseende förmedlingsuppdragen nedan. I uppdraget avseende fastigheten har hon även inkommit med sin journal.

A. Ett uppdrag avseende bostadsrätten Sg.
B. Ett uppdrag avseende fastigheten Fv.

Utredningen

Journal avseende bostadsrätten Sg
Det saknas journal i förmedlingsuppdraget avseende bostadsrätten Sg.

Journalen avseende fastigheten Fv
Det finns inte någon anteckning om när uppdraget upphörde (prop. 2010/11:15 s. 61).

Det finns inte heller någon anteckning om följande åtgärder.

1. Tillhandahållit tilltänkt köpare en objektsbeskrivning (18 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
2. Skriftligen upplyst köparen om det ansvar denne har att undersöka fastigheten (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
3. Verkat för att köparen före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
4. Verkat för att säljaren lämnar de uppgifter om objektet som kan antas vara av betydelse för en köpare (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
5. Informerat köparen om vem som har rätt att förfoga över fastigheten, dvs. säljarens namn (19 § fastighetsmäklarlagen).

6. Upprättat och gått igenom köpehandlingar med säljare respektive köpare och kommit överens med parterna om hur kontraktskrivningen ska genomföras (21 § fastighetsmäklarlagen).

I journalen är följande anteckningar odaterade.

7. Kontrollerat förfoganderätten över fastigheten (17 § första stycket fastighetsmäklarlagen, prop. 2010/11:15 s. 61).
8. Kontrollerat om fastigheten är belastad med inteckningar, servitut och andra rättigheter (17 § första stycket fastighetsmäklarlagen, prop. 2010/11:15 s. 61).
9. Kontrollerat om fastigheten har del i någon gemensamhetsanläggning (17 § första stycket fastighetsmäklarlagen, prop. 2010/11:15 s. 61).

Anbudsförteckning avseende bostadsrätten Sg
Någon anbudsförteckning har inte getts in till Fastighetsmäklarinspektionen.

Mäklaren

Mäklare X har i sitt yttrande i huvudsak anfört följande.

Journal finns inte för förmedlingen av bostadsrätten Sg.

Vad gäller journalen avseende fastigheten Fv har hon missat att anteckna åtgärderna i punkterna 1-6, men de har utförts. Hon har missat att datera när hon vidtagit åtgärderna som anges i punkterna 7-9, men även dessa åtgärder är vidtagna. Hon kände inte till att man i mäklarjournalen måste ange när uppdragsavtalet upphör.

Det finns inte någon anbudsförteckning. Hon visste inte att hon ska överlämna en förteckning när det bara finns ett bud.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Journal och journalanteckningar
Fastighetsmäklarinspektionens bedömning är, i denna del av ärendet, begränsad till hur förmedlingsuppdraget har dokumenterats i form av anteckningar i journalen. Hur mäklare X har utfört uppdraget har därför inte varit föremål för utredning och bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen (2011: 666) ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingick, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätt- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

I journalen avseende fastigheten Fv har mäklare X inte antecknat när förmedlingsuppdraget upphörde. Hon har heller inte noterat när hon vidtog åtgärderna som anges som punkterna 7-9 under rubriken ”Utredningen”. Inte heller har hon antecknat att hon tillhandahållit köparen en

objektsbeskrivning. Bristerna avser förhållanden som särskilt nämns i förarbetena. Bristerna som beskrivs i punkterna 2 och 3 under rubriken ”Utredningen” avser förpliktelser som är hänförliga till mäklarens upplysnings- och rådgivningsskyldighet. De övriga bristerna som beskrivs är förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen. Mäklare X har underlåtit att notera hur och när vidtagna åtgärder vidtagits. Hon har härigenom, i förmedlingsuppdraget avseende fastigheten Fv inte fullgjort sin skyldighet enligt 20 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar att hon meddelas erinran.

I förmedlingsuppdraget avseende bostadsrätten Sg har mäklare X underlåtit att upprätta en journal. Denna förseelse motiverar en varning.

Anbudsförteckning
Av 20 § första stycket fastighetsmäklarlagen (2011:666) framgår att fastighetsmäklaren ska upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. I 20 § andra stycket anges att dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få dokumentationen. Förteckningen ska göra det möjligt att i efterhand kontrollera att de anbud som mäklaren framfört motsvaras av riktiga anbud och att samtliga bud som framförts till mäklaren också förts vidare till säljaren (prop. 2010/11:15 s. 36).

Varken i 20 § eller i lagens förarbeten anges några undantag från fastighetsmäklarens skyldighet att upprätta och överlämna en anbudsförteckning. Även den situationen att endast ett anbud lämnats omfattas således av denna skyldighet. Genom att inte upprätta en anbudsförteckning i förmedlingen avseende bostadsrätten Sg har mäklare X åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar varning.

Påföljd
Mäklare X meddelas varning för att hon underlåtit att upprätta både journal och anbudsförteckning i ett av förmedlingsuppdragen. I påföljden ingår även brister i den upprättade journalen i det andra förmedlingsuppdraget. Dessa brister skulle ha motiverat en erinran om journalen bedömts för sig.

2012-12-12:23

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal samt uppgifter i objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Tematisk tillsyn
Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och anbudsförteckningar, lämnar information om köparens ansvar för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Fastighetsmäklaren X har kommit in med journaler, information om undersökningsplikten, information om sidotjänster, anbudsförteckningar och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

1. Ett uppdragsavtal tecknat den 25 augusti 2011, gällande förmedlingen av en fastighet (F). Köpekontraktet undertecknades den 16 december 2011.
2. Ett uppdragsavtal tecknat den 1 juli 2011, gällande förmedlingen av en bostadsrätt (BR). Överlåtelseavtalet undertecknades den 7 oktober 2011.

Utredningen

Journalerna
I de första journalerna som mäklare X lämnade in saknades information om när uppdraget upphörde. Då uppdragen ännu inte upphört när dessa skickades in, har mäklare X senare inkommit med slutliga journaler för de båda förmedlingsuppdragen. I dessa har mäklare X sist med penna noterat när uppdragsavtalen upphörde och att han lämnat information om detta. Uppdraget avseende F angavs upphöra den 24 november 2011 och uppdraget avseende BR den 30 september 2011.

Uppgifter i objektsbeskrivningarna
I objektsbeskrivningen avseende BR saknas uppgift om driftskostnad.

I objektsbeskrivningen avseende F finns uppgift om namnet på en gemensamhetsanläggning och dess beteckning utan närmare uppgift om vad den består av.

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig och i huvudsak framfört följande.

Journalerna
När journalerna först skickades in till Fastighetsmäklarinspektionen var uppdragen inte slutförda. I samband med sitt yttrande, skickades de slutliga exemplaren in till inspektionen och då hade uppgiften införts.

Uppgifter i objektsbeskrivningarna
Den aktuella bostadsrätten hade inga driftskostnader att notera. Den var helt nybildad och säljaren bodde inte i bostaden den korta tid som löpte mellan bostadsrättsföreningens tillträde och försäljningen av den aktuella bostadsrätten. Eftersom köparna tidigare bott i bostadsrätt, gjorde han tolkningen att det räckte att ha diskuterat driftskostnader inför överlåtelseavtalet snarare än att ange ett schablonvärde. Som bekant förekommer stora differenser på elkostnader över tiden och dessutom är elkostnader för konsumenten beroende på elektronisk apparatur i bostaden. Samma sak gäller försäkringskostnaden som till stora delar är beroende av det försäkringsvärde som angivits av kund avseende lösöre.

I månadsavgiften ingick värme, vatten, sophantering och kabel-TV.

I det säljmaterial avseende fastigheten som lämnats till kunderna, framgick att gemensamhetsanläggningen avsåg väg mot fastigheten. Detta diskuterades också mellan köpare och säljare. Specificeringen framgår av posten driftskostnader i objektsbeskrivningen, men han inser att det inte uttrycks en klar koppling mellan samfälligheten och den beteckning den har där.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning i detta ärende är begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i journalerna samt den information som getts i objektsbeskrivningarna.

Journalerna
Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsarbetet – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren och, om ett överlåtelseavtal ingås, uppdragsgivarens motpart.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Vidare anges längre ner på samma sida i förarbetena (prop. 2010/11:15 s. 61 tredje stycket) följande.

I bestämmelsen sägs inget om på vilket sätt anteckningarna ska föras. Normalt för mäklare datoriserade journaler, men bestämmelsen hindrar inte att anteckningarna förs för hand.

Information om när uppdraget upphört (F och BR)
Information i journalen om att uppdragsavtalet upphört och när detta skedde, omnämns uttryckligen i förarbetena.

I de aktuella förmedlingsuppdragen, har mäklare X med penna skrivit till uppgiften om när uppdragen upphört i de slutgiltiga journalerna. Att en datoriserad journal har kompletterats med handskrivna uppgifter är tillräckligt för att uppfylla dokumentationskraven.

De datum för uppdragens upphörande som mäklare X har angett infaller i båda förmedlingsuppdragen innan kontraktskrivningarna och tillträdena hade ägt rum. Informationen och anteckningarna om när uppdragen upphörde kan därför inte stämma. Detta motiverar en erinran.

Uppgifter i objektsbeskrivningarna
Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en objektsbeskrivning.

Uppgift om driftskostnader (BR)
Enligt förarbetena till bestämmelsen (prop. 2010/11:15 s. 59) ska en objektsbeskrivning avseende en bostadsrätt innehålla uppgifter om driftskostnader i den utsträckning sådana förekommer.

I den aktuella förmedlingen har mäklare X uppgett att det inte fanns några driftskostnader att redovisa. Mot denna bakgrund avskriver Fastighetsmäklarinspektionen ärendet i denna del.

Uppgift om gemensamhetsanläggning (F)
I förarbetena till 18 § fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 31) anges bland annat följande avseende gemensamhetsanläggningar.

Till en fastighet kan det ibland höra anläggningar som är gemensamma med andra fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Det kan t.ex. vara en väg, en parkering eller en småbåtshamn. Med andelar i gemensamhetsanläggningar följer inte endast rättigheter för fastighetsägaren, utan det kan även följa förpliktelser. En rätt till väg kan t.ex. medföra en skyldighet att bistå med underhåll. Spekulanter på en fastighet har alltså i allmänhet ett intresse av att få kännedom om gemensamhetsanläggningar. Uppgifter om sådana finns hos Lantmäteriet. Som utredningen föreslår bör mäklaren vara skyldig att kontrollera om det finns några gemensamhetsanläggningar och i så fall ange detta i objektsbeskrivningen.

I det aktuella uppdraget har mäklare X noterat i objektsbeskrivningen att det fanns en gemensamhetsanläggning, men inte angett vad detta innebar. Genom att endast ange beteckningen på gemensamhetsanläggningen, utan att informera om vad denna bestod av, har mäklare X inte tillgodosett spekulanternas intresse av att få kännedom om gemensamhetsanläggningen. Mäklare X kan därför inte anses ha lämnat uppgiften om gemensamhetsanläggningen på ett sådant sätt som lagstiftaren åsyftat med bestämmelsen i 18 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen kan inte anses vara av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa, men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Mäklare X meddelas därför en erinran.

Påföljd
Mäklare X meddelas erinran för att han i journalerna inte har angett korrekta datum för när uppdragen upphörde i de båda förmedlingarna samt för att han i objektsbeskrivningen avseende fastigheten underlåtit att lämna tillräckliga uppgifter om gemensamhetsanläggningen.

Tre ledamöter anmäler skiljaktig mening gällande uppgiften om gemensamhetsanläggningen i objektsbeskrivningen rörande fastigheten. De anför följande.

Enligt den angivna bestämmelsen i 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen ska objektsbeskrivningen innehålla uppgift om gemensamhetsanläggningar. Det framgår inte närmare av lagen eller förarbetena hur detaljerad information som ska lämnas. Av objektsbeskrivningen i detta ärende framgår att det finns en gemensamhetsanläggning, beteckningen på den samt uppgift om att det utgår en avgift för den. Med ledning av den information som lämnats kan också ytterligare detaljerad information inhämtas om anläggningen.

Mot denna bakgrund anser vi att objektsbeskrivningen innehåller tillräcklig information för att uppfylla det angivna kravet i fastighetsmäklarlagen. Ärendet kan därför avskrivas i den del som avser uppgiften om gemensamhetsanläggningen.

2012-12-12:24

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om konsumentförhållande, uppsägning av uppdragsavtal, uppgift i uppdragsavtal om medverkan av mäklarassistent, förmedlingsåtgärder utan skriftligt uppdragsavtal, hantering av deponerade medel samt kundkännedom enligt lagen (2009:62) om penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren X varning.

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren Y varning.

Anmälan

I en anmälan till dåvarande Fastighetsmäklarnämnden (nu Fastighetsmäklarinspektionen) har säljarna av två fastigheter riktat kritik mot fastighetsmäklarna X och Y. Kritiken handlar bland annat om att det varit oklart vem som har varit ansvarig för uppdraget då båda mäklarna kom att avsluta sina anställningar på mäklarföretaget.

Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

De ägde hälften var av två fastigheter i N (hädanefter benämnda F1 och F2). Våren 2011 kontaktade de fastighetsmäklaren X som de senare tecknade uppdragsavtal med. Samma dag som visningen skulle ske, hoppade mäklare X av sitt uppdrag. Detta skedde genom att hon skickade ett e-postmeddelande till alla sina kunder där hon meddelade att hon skulle sluta.

De fick veta att en mäklarassistent på samma kontor skulle ta hand om visningen, men de blev aldrig kontaktade för att överlämna en nyckel till denna. Turligt nog var en släkting som bor i grannfastigheten hemma vid visningstillfället och kunde lämna ut en nyckel.

De kontaktade ansvarig ”teamleader” på mäklarkontoret som lovade att mäklare Y skulle ta tag i ärendet så snart han kommit tillbaka från sin semester. Med posten kom ett nytt dokument från mäklarföretaget där mäklare Y ville att de skulle skriva på en bilaga till uppdragsavtalet om att han tog över ärendet. De skrev emellertid inte under.

De framförde klagomål på mäklarföretagets hemsida och blev kontaktade av en specialistchef över regionen, som efter viss efterforskning återkom och berättade att mäklare Y skulle sköta deras ärende i fortsättningen. Mäklare X hade först sagt upp sig, men var nu åter tillbaka på kontoret.

I oktober 2011 fick de ett e-postmeddelande från mäklare Y som berättade att försäljningen av F2 nog skulle vara klar under januari 2012. I november 2011 for de upp till F1 för att städa ur och skriva under alla papper. De hade under denna tid kontakt med mäklare Y och pratade med honom när de skrev under köpekontrakten. När de veckan efter kontaktade mäklarkontoret för att reda ut en del oklarheter, fick de veta att mäklare Y nu hade slutat sin anställning.

Några dagar senare fick de veta att mäklare Y, trots att han hade slutat, skulle slutföra deras försäljning.

Den 12 december 2011 fick de ett e-postmeddelande om att pengarna för F1 nu skulle betalas ut. En av dem fick sedan sin andel den 15 december, men den andra hade den 20 december 2011 fortfarande inte fått sin andel. Hon fick kontakta mäklarkontoret flera gånger innan pengarna betalades ut.

Den 4 januari 2012 fick de ett brev från mäklare Y om att han slutat sin anställning och att någon av hans kolleger skulle avsluta försäljningen – ”*Kontakta NN eller XX för vidare information*”. De skickade den 9 januari ett e-postmeddelande till XX och återgav informationen i brevet. Ingen hade vid tidpunkten för anmälan svarat.

Handlingar

Uppdragsavtal
I uppdragsavtalet – undertecknat av anmälarna den 25 och 26 april 2011 och av mäklare X den 1 maj 2011 – står under rubriken *Förmedlingsarbetet*

Uppdragsgivaren är medveten om och godkänner att förmedlingsarbetet i vissa delar kan komma att utföras av YY, mäklarassistent.
Undertecknad fastighetsmäklare bibehåller dock det fulla ansvaret för uppdraget.

Objektsbeskrivning
Objektsbeskrivningens första sida lyder:
Skogsfastighet vid X-älven
(*Fastighetsbeteckningar*)
Två fastigheter säljes tillsammans, F1 och F2. Bostadshus i vackert, rofyllt läge på udde i X-älven. Utsikt över älven och egen strand med båthus intill bostadshuset. Öppna ängar och egen skog som susar runt huset. Huset har luftig och öppen planlösning med flera eldstäder. Bostadshuset ligger på fastigheten F1 medan F2 är en skogsfastighet. --
-
-
Försäljningssätt: Skriftligt bud oss tillhanda senast 2011-07-22
Visning: Fre 1/7 kl 15.00

Sidan 3 i objektsbeskrivningen under rubriken *Ladugård* inleds på följande sätt.
På bostadsfastigheten F1 finns en ladugård. Här finns gott om utrymme för maskiner och redskap.--

Stycket under rubriken *Båthus* på samma sida har följande inledning.
På skogsfastigheten F2 finns ett båthus som rymmer ett flertal båtar. --

E-postmeddelande
Till anmälan är fogat en utskrift av det e-postmeddelande som anmälarna mottog av mäklare X den 1 juli 2007.
Hej!
Sänder detta mail till Dig då jag vill informera om att jag kommer att avsluta min anställning på [Mäklarföretagets namn].
Jag vill tacka kunder, kamrater och medarbetare för en givande och rolig tid här.
Nu går jag vidare mot nya utmaningar i mitt arbetsliv. Hoppas och tror att vi kommer att mötas igen!
Med vänliga hälsningar
mäklare X

E-postmeddelande
Till ett yttrande är fogat en utskrift av ett e-postmeddelande en av anmälarna sänt till mäklare Y den 21 juli 2011.
Hej P
När får vi reda på hur det gått i budgivningen?
Vi (jag och YY) kommer att vara i [Ortens namn] nästa vecka V. 30.
Jag finns på mail och mobilen [telefonnummer]
Vänliga hälsningar!

Transportklausul
Till ett yttrande har fogats en kopia av den transportklausul som mäklare Y sände till anmälarna den 9 september 2011.
§ Transportklausul
Uppdragsgivaren godkänner härmed att uppdraget överförs på samma villkor på nedan angivna fastighetsmäklare.

Dokumentet är undertecknat av mäklare Y, men inte av anmälarna.

Mäklarnas yttranden
I ärendet har mäklare X förelagts att yttra sig över anmälan. Hon har dessutom bl.a. förelagts att yttra sig över huruvida, när och på vilket sätt hon sagt upp uppdragsavtalet och vad bakgrunden var till formuleringen i uppdragsavtalet om en assistents medverkan, samt vilken medverkan som avsågs. Mäklare X har också förelagts att uppge hur hon har uppnått kundkännedom enligt lagen (2009:62) om penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) i den aktuella förmedlingen.

Mäklare Y har bl.a. förelagts att yttra sig över anmälan och särskilt vilket uppdrag han haft i den aktuella förmedlingen och att i förekommande fall inkomma med uppdragsavtalet. Vidare har han förelagts att kommentera differensen mellan tidpunkterna för utbetalning till de båda säljarna samt hur han uppnått kundkännedom enligt penningtvättslagen i den aktuella förmedlingen.

Fastighetsmäklaren X
Mäklare X har genom sitt ombud yttrat sig och i huvudsak uppgett följande.

Förmedlingsuppdraget gällde fastigheterna F1 och F2 i N:s inland. På F1 finns ett bostadshus inrett för uthyrning. Anmälarna hyrde tidvis ut huset som jaktstuga, men ingen av dem var bosatta på fastigheten. F2 är en ren skogsfastighet utan några byggnader.

I sitt första samtal med anmälarna, fick mäklare X veta att det var bråttom med försäljningen. Den 30 mars 2011 skickade hon ett brev och ett avtal om förmedlingsuppdrag till anmälarna. I brevet lämnade hon information om hur hon skulle bedriva arbetet med försäljningen.

Uppsägning av uppdragsavtalet
Sommaren 2011 beslutade sig mäklare X för att avsluta sin anställning på mäklarföretaget. I anledning av detta blev hon uppmanad att bland annat lämna ifrån sig telefonen och datorn och att inte ta kontakt med sina kunder. Då allt skedde snabbt, skyndade hon sig därför att informera sin kollega mäklare Y om det brådskande förmedlingsuppdraget för anmälarna. Mäklare Y samtyckte till att ta över uppdraget, varför mäklare X överlämnade handlingarna i ärendet till honom. Eftersom mäklare Y är en mycket erfaren fastighetsmäklare föresvävade

det aldrig mäklare X att anmälarna skulle uppfatta det som negativt att uppdraget övertogs av honom.

Dagen efter att hon lämnat in sin uppsägning informerade hon anmälarna om att hon inte längre var anställd av mäklarföretaget. Anledningen till detta var att anmälarna skulle få rådrum att själva avgöra om de ville avsluta uppdraget på egen begäran eller om de accepterade att det övertogs av en annan mäklare på mäklarföretaget. Mäklare X sade således inte upp förmedlingsuppdraget. Efter en dialog med representanter för mäklarföretaget tog mäklare X en tid senare tillbaka sin uppsägning. Hon återvände till kontoret i augusti 2011, men tog under en inledande period inte på sig några mäklaruppdrag. Mellan den 1 juli 2011 och februari 2012 hörde mäklare X inte någonting från anmälarna. Hon kände därför inte till att de inte hade undertecknat den transportklausul som mäklare Y skickat till dem.

Anmälarna tycks visserligen inte ha undertecknat det skriftliga samtycket, men de framförde heller ingen invändning mot överförandet, utan agerade tvärtom som att de godtog att mäklare Y numera var ansvarig mäklare. Ingen av dem uttryckte någonsin något önskemål om att mäklare X själv skulle slutföra uppdraget. Detta framgår bland annat av e-postkorrespondensen mellan mäklare Y och anmälarna samt deras kontakter kring kontraktskrivningen och undertecknandet av depositionsavtalet. Genom att de skrev under det senare, har anmälarna bekräftat att mäklare Y var den ansvarige mäklaren.

Sammanfattningsvis var mäklare X ansvarig för uppdraget från den 1 maj 2011 till och med den dag under sista veckan i juni som uppdraget överläts på mäklare Y. Från och med den tidpunkt då mäklare Y tog över uppdraget övergick ansvaret på honom. Bland annat innefattade detta ett ansvar att se till att uppdragsgivarna lämnade sitt skriftliga samtycke till att han var ansvarig mäklare. Anmälarna har agerat på ett sätt som visar att de godtog att uppdraget övergick på mäklare Y och den skriftliga bekräftelsen av att uppdraget hade övergått på honom lämnades slutligen genom depositionsavtalet. Mäklare Y tog under den tid de åter arbetade på samma kontor – mellan augusti och december 2011 – aldrig upp någon fråga som hade med anmälarnas uppdrag att göra till diskussion med mäklare X, utan agerade helt i enlighet med att han nu var den ansvarige mäklaren för uppdraget.

Det följer av Fastighetsmäklarinspektionens allmänna råd och av praxis att en mäklare som slutar vid det företag där han eller hon arbetade när förmedlingsuppdraget ingicks ska underrätta uppdragsgivaren om att anställningen upphör. Det var därför helt korrekt att skicka e-postmeddelandet till anmälarna.

Slutligen är det av betydelse att anmälarna inte agerade som konsumenter i fastighetsmäklarlagens mening. Fastigheten F2 är en renodlad skogsfastighet och bostadsfastigheten F1 användes inte som bostad åt säljarna.

Medverkan av en mäklarassistent

Avsikten med formuleringen var att assistenten bland annat skulle kunna vidta rent administrativa åtgärder som att skapa bilder i rätt format. I det aktuella uppdraget blev det emellertid aldrig så att mäklare X lade över något arbete på assistenten. Det fanns aldrig någon risk för att mäklare X skulle ha delegerat uppgifter till en assistent som denna inte hade tillräcklig kompetens för, eftersom mäklare X var ansvarig mäklare för uppdraget. Inte heller fanns det någon risk för att uppdragsgivarna skulle kunna missuppfatta vem som var ansvarig mäklare.

Kundkännedom
Mäklare X kände inte anmälarna sedan tidigare, men hon hade träffat en nära släkting till dem vid flera tillfällen och denna var bosatt i närheten av fastigheterna. Innan hon skickade brevet till uppdragsgivarna, den 30 mars 2011, hade hon kontrollerat fastigheterna i fastighetsregistret. I utdraget kunde hon bland annat se hur anmälarna kommit att bli ägare till fastigheterna. Fastigheterna ligger i glesbygd där förvärvstillstånd krävs för att köpa skog. Mot den bakgrunden och med hänsyn till att anmälarna fått fastigheterna genom familjerättsliga fång och då mäklare X själv kände till en av deras släktingar, bedömde hon risken för penningtvätt som utomordentligt låg för att inte säga utesluten.

Samtidigt som mäklare X skickade förmedlingsuppdraget, bad hon anmälarna att skicka kopior av sina körkort. Den ena anmälaren skickade med en kopia av sitt körkort tillsammans med det undertecknade förmedlingsuppdraget, och den andra anmälaren postade en inskannad kopia av sitt körkort den 11 maj 2011. Kontrollen av uppdragsgivarnas identitet skedde således i den ena anmälarens fall innan förmedlingsuppdraget ingicks och beträffande den andra anmälaren i direkt anslutning därtill, vilket med hänsyn till omständigheterna får anses vara ett korrekt förfarande i enlighet med 2 kap. 9 § andra stycket penningtvättslagen.

Fastighetsmäklaren Y
Mäklare Y har förelagts att yttra sig och i huvudsak framfört följande.

Anmälarnas fastigheter bestod av en mindre bostadsfastighet med en äldre byggnad och en äldre ekonomibyggnad typkod 220 (F1) och en skogsfastighet i direkt anslutning till bostadsfastigheten typkod 110 (F2).

Han har inte tillgång till några handlingar i ärendet, eftersom han sedan den 1 januari 2012 har en annan arbetsgivare. Han fick i samband med att han slutade på mäklarföretaget lämna all dokumentation där.

Uppdrag
I slutet av juni meddelade mäklare X att hon bestämt sig för att sluta och skickade även meddelanden per brev och e-post till kunder och medarbetare och tackade för den tid som varit. Han och hans kollega (som inte var fastighetsmäklare) fick bara uppgifter om vilka förmedlingsuppdrag hon tecknat och vilka av dessa som var utannonserade. Det visade sig att anmälarnas bostadsfastighet skulle visas någon dag efter att mäklare X lämnat över sina arbetsuppgifter. De genomförde visningen vid vilken det kom två spekulanter. Mäklare X avslutade emellertid aldrig sin anställning på mäklarföretaget och påbörjade efter sin semester arbetet med att göra nya intag. Som framgår av datumet på transportklausulen lämnade mäklare X över uppdraget till honom den 9 september 2011. Han skrev under transportklausulen och skickade den till anmälarna, men de skrev tydligen aldrig på. Ett misstag är att han inte följde upp och kontrollerade detta.

Han vill minnas att mäklare X vidarebefordrat e-post från anmälarna till honom under hösten och hon borde då ha uppmärksammat att anmälarna inte godkänt honom som ansvarig mäklare.

Som kollega och för uppdragsgivarnas skull tänkte han göra sitt bästa och genomföra förmedlingen så bra som möjligt. Han kontaktade flera som visat intresse och även andra intressenter från sin intresselista på fastigheter i N:s inland. Under tiden vet han att han

kontaktade anmälarna flera gånger och förhandling hölls med en spekulant som lämnat bud, vilket ledde till att avtal tecknades.

I detta fall kunde man tillträda bostadsfastigheten direkt men problemet med skogsfastigheter är att köparna måste söka förvärvstillstånd om de inte varit bosatta i den aktuella kommunen de senaste tolv månaderna. Det tar två till tre månader efter att köpekontraktet tecknats att få igenom ett förvärvstillstånd.

Nu hade man kommit fram till den 1 november 2011 och han hade bestämt sig för att avsluta sin anställning på mäklarföretaget. Efter någon vecka, då han gjort klart flertalet av sina förmedlingar och endast transporten av pengar och redovisning var kvar, ville han överlämna detta till någon kollega som kunde slutföra den delen. Ingen hade möjlighet, så regionchefen fick själv hålla kontakten med uppdragsgivarna, då hans uppsägningstid nu började gå ut. Den sista tiden hade han begränsade möjligheter att komma i kontakt med sina uppdragsgivare, vilket skapade irritation hos dem.

Medarbetaren XX eller den han förordade på mäklarföretaget fick fullmakt att kontakta uppdragsgivare med information om vem som skulle ta över och avsluta uppdragen.

Hantering av deponerade medel
Avseende köpeskillingen för F1 registrerade han överföringen till båda anmälarna vid samma tidpunkt, men en siffra visade sig vara fel i en av anmälarnas kontonummer, varför pengarna återfördes till klientmedelskontot. Under denna tid arbetade han inte heltid och besökte inte kontoret varje dag, vilket är anledningen till fördröjningen.

Medarbetaren XX på mäklarföretaget fick fullmakt att hantera klientmedelskontot med en förteckning över innestående medel.

Kundkännedom
Avseende säljarna hade den ansvariga mäklaren mäklare X kopierat identitetshandlingar och han räknade med att det var klart när de tecknade förmedlingsavtal.

Avseende köparna fick han kopierade identitetshandlingar skickade till sig. Han kände till köparna sedan tidigare, men hade dessutom kontakt med den långivande banken som oftast har bra kännedom om sina bankkunder – i detta fall var de väl kända. Handlingar om detta har han tyvärr inte tillgång till, men den ansvariga mäklaren för förmedlingsuppdraget har tillgång till alla dessa handlingar.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare X och mäklare Ys agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Kundkännedom
Enligt 2 kap. 2 § penningtvättslagen ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom

avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet samt inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av uppdragsgivaren ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller en enstaka transaktion utförs. I Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (FMN 2010:1) *Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism*, anges att kontrollen av uppdragsgivaren i och med detta ska vara slutförd innan uppdragsavtalet undertecknas och kontrollen av köparen innan parterna undertecknar köpekontraktet.

Av 2 kap. 6 § tredje stycket 1 penningtvättslagen följer att om omständligheterna i det enskilda fallet inte visar motsatsen ska hög risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism anses finnas när en affärsförbindelse etableras eller en enstaka transaktion utförs med någon på distans. Enligt 6 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättföreskrifterna) ska skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom vidtas om risken för penningtvätt är hög. Om omständligheterna i det enskilda fallet inte visar motsatsen anses risken alltid vara hög beträffande kunder enligt 6 kap. 2 och 3 §§ penningtvättsföreskrifterna.

6 kap. 2 § första stycket penningtvättsföreskrifterna avser distanskunder och där anges följande.

Identitetskontroll av en kund på distans innebär att fastighetsmäklaren ska inhämta ytterligare handlingar och uppgifter eller vidta ytterligare åtgärder för att verifiera handlingar och uppgifter än vad som framgår av 4 kap 1 och 2 §§. Identitetskontrollen ska utföras på grundval av skriftliga underlag och uppgifter som tillhandahålls av kunden eller tillförlitliga externa källor. Fastighetsmäklaren ska på lämpligt sätt säkerställa kundens identitet medelst en kombination av åtgärder genom att

- jämföra kundens namnteckning mot en vidimerad kopia av kundens identitetshandling,
- inhämta uppgifter om kundens namn, personnummer, organisationsnummer, styrelse, firmatecknare och adress,
- kontrollera uppgifterna mot externa register, annan dokumentation såsom bankintyg, intyg från notarius publicus (eller dess motsvarighet i utlandet) eller motsvarande,
- ha kontakt med kunden genom att skicka en bekräftelse till kundens folkbokföringsadress eller motsvarande.

Vilka kontroller fastighetsmäklaren ska använda i olika situationer ska framgå av fastighetsmäklarens interna rutiner. En av åtgärderna ska dock alltid vara att inhämta en vidimerad kopia av kundens identitetshandling eller om kunden saknar identitetshandling motsvarande tillförlitlig handling.

Enligt 2 kap. 13 § penningtvättslagen, ska en verksamhetsutövare i minst fem år bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom.

Av 4 kap. 1 § penningtvättföreskrifterna följer bland annat att fastighetsmäklaren alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen.

Anmälarnas ställning som konsumenter

Fastighetsmäklaren X har genom sitt ombud uppgett att anmälarna inte är att betrakta som konsumenter. Grunden för detta är att fastigheten F2 är en renodlad skogsfastighet och bostadsfastigheten F1 inte användes som bostad åt säljarna.

I 4 § fastighetsmäklarlagen anges att bestämmelser i lagen inte får frångås till nackdel för en konsument som köper en fastighet huvudsakligen för enskilt bruk eller som säljer en fastighet

som han innehaft huvudsakligen för enskilt bruk. bestämmelsen har överförts oförändrad från 1984 års mäklarlag. I förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16, s. 29) anges att med konsument avses en enskild medborgare i egenskap av privatperson och med enskilt bruk avses främst att fastigheten används för bostadsändamål av konsumenten eller någon närstående till denna.

I doktrinen talas om ett huvudsaklighetsrekvisit. ”Om fastigheten huvudsakligen används för enskilt bruk, oavsett om det rör sig om en permanentbostad eller ett fritidsboende, är reglerna tvingande till konsumentens förmån. Detta torde gälla även om fastigheten skulle vara taxerad som lantbruksenhet eller annat slag av kommersiell fastighet” (se Magnus Melin, Fastighetsmäklarlagen En kommentar, andra uppl., s. 64 f)

Av det fastighetsutdrag som bifogats mäklare Xs yttrande framgår att fastigheten F1 har taxeringskod 220, Småhusenhet, helårsbostad för en till två familjer. Fastigheten F2 har taxeringskod 110, obebyggd lantbruksenhet.

Fastighetsmäklarinspektionen drar slutsatsen att om förmedlingsuppdraget endast gällt fastigheten F2, torde anmälarna kunna ha ansetts vara näringsidkare. Fastigheten F1 är emellertid taxerad som en helårsbostad och det faktum att anmälarna inte bodde där stadigvarande kan inte i sig anses leda till att de inte är att betrakta som konsumenter. Eventuell sporadisk uthyrning leder inte till någon annan bedömning. Avseende fastigheten F1 anser Fastighetsmäklarinspektionen därför att ett konsumentförhållande rått mellan anmälarna och de båda fastighetsmäklarna. Det får till följd att bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen bedöms vara tvingande på hela förmedlingsuppdraget.

Fastighetsmäklaren X

Uppsägning av uppdragsavtal
Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen ska ett förmedlingsuppdrag upprättas skriftligen. Förmedlingsuppdraget är ett personligt uppdrag för mäklaren. När en mäklare åtar sig ett uppdrag har han eller hon ett ansvar för att det kan fullföljas, liksom uppdragsgivaren har rätt att vänta sig att uppdraget genomförs utan komplikationer. Att mäklarens anställning upphör innebär inte att hans åtaganden gentemot uppdragsgivaren också upphör. För en anställd mäklare kan det vara lämpligt att redan i anställningsavtalet reglera vad som ska gälla om anställningen upphör så att mäklaren på ett ändamålsenligt sätt kan fullfölja de uppdrag denna har åtagit sig.

Fastighetsmäklarinspektionen har tidigare uttalat att det för den som anlitar en mäklare kan vara av betydelse vilket företag mäklaren arbetar i (se Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2011; beslutet 2011-11-23:12). Valet av mäklare kan ha baserats på det renommé ett visst företag har eller det koncept under vilket mäklarna vid ett visst företag arbetar. En fastighetsmäklare ska därför enligt god fastighetsmäklarsed underrätta uppdragsgivaren om att han eller hon slutar vid det företag som denna arbetade vid när uppdraget ingicks. Uppdragsgivaren ska ges tillräckligt rådrum att välja huruvida uppdraget ska kvarstå hos mäklaren eller ges möjlighet att säga upp uppdraget utan att mäklaren ställer krav på ersättning på grund av uppsägningen. Detsamma gäller om mäklaren av andra skäl inte kan slutföra uppdraget, då uppdragsgivaren ska ges rådrum att vidta nödvändiga åtgärder med anledning av detta.

Fastighetsmäklarinspektionen har vidare uttalat att myndigheten anser att en mäklare som säger upp sitt förmedlingsuppdrag ska bekräfta sin uppsägning skriftligen och i samband med detta ange vilka krav på ersättning som mäklaren eventuellt kan komma att ställa.

Mäklare X har genom sitt ombud uppgett dels att hon inte sagt upp förmedlingsuppdraget eftersom hon ville ge anmälarna skäligt rådrum att själva avgöra om de ville säga upp det, dels att hon överlämnat handlingarna i ärendet till mäklare Y som samtyckte till att ta över uppdraget när hon bestämt sig för att sluta på mäklarföretaget. Fastighetsmäklarinspektionen finner att dessa uppgifter är motstridiga. Det e-postmeddelande som skickades till bland andra anmälarna och mäklare Xs agerande då hon enligt egen utsago överlämnade handlingarna till sin kollega, kan inte anses ha inneburit att hon gav anmälarna skäligt rådrum att själva bestämma om huruvida de ville låta henne slutföra uppdraget eller inte. Enligt mäklare Xs egna uppgifter försvårades hennes möjligheter att uppfylla sina skyldigheter i det aktuella uppdraget, genom att hon uppmanades att inte kontakta sina kunder. Eftersom hon trots allt skickade ett meddelande till anmälarna, får hon anses ha haft möjlighet att avsluta uppdraget på ett korrekt sätt. Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att förseelsen är varningsgrundande.

Medverkan av mäklarassistent

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 43 f) anges bland annat följande om medhjälpare.

> 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.
>
> Mäklaren säljer en kvalificerad yrkestjänst. Den som sluter ett förmedlingsuppdrag med en mäklare och den som i egenskap av köpare eller på annat sätt kommer i kontakt med mäklarverksamhet har därför rätt att förvänta sig att han kommer i kontakt med en kunnig och opartisk fastighetsförmedlare.

Vidare anges (prop. 1994/95:14 s. 45) att det endast är arbetsuppgifter som inte är centrala för förmedlingsuppdraget som kan överlämnas till en medhjälpare och att det som en generell förutsättning bör gälla att uppgiften uttryckligen ska delegeras i varje särskilt fall. Så får dessutom ske först sedan mäklaren bedömt att medhjälparen har tillräcklig kompetens för uppgiften. Mäklaren måste ha kontroll över utförandet för att vid behov kunna ingripa.

Fastighetsmäklarinspektionen har i tidigare beslut särskilt påpekat att det ankommer på den ansvarige mäklaren att i varje enskilt fall avgöra om det verkligen är lämpligt att en assistent tillåts utföra vissa moment. Kravet på mäklares agerande måste dock alltid bedömas efter förhållandena i det enskilda fallet.

I detta ärende blev det inte aktuellt för den oregistrerade medhjälparen att utföra någon del av förmedlingsuppdraget. Mäklare X har via sitt ombud uppgett att det heller aldrig var aktuellt att låta assistenten utföra mer än viss bildredigering. Trots detta, kan den obegränsande formulering som mäklare X använt sig av i uppdragsavtalet leda en konsument till osäkerhet kring vem som skulle utföra vad i förmedlingsuppdraget. Med hänsyn till att tillämpningen av detta avtalsvillkor varken aktualiserades eller verkar ha skapat någon osäkerhet hos uppdragstagarna i det aktuella förmedlingsuppdraget, bedömer Fastighetsmäklarinspektionen denna förseelse som ringa. Fastighetsmäklarinspektionen avskriver därför ärendet i denna del.

Kundkännedom
Mäklare X har uppgett att hon visserligen inte uppnådde kundkännedom om båda säljarna innan hon tecknade uppdragsavtalet med dem, men att hon i direkt anslutning till avtalets ingående uppnått kundkännedom. Mäklare X har redogjort för skälen till att hon inte bedömde risken för penningtvätt som hög i detta ärende, bland annat då hon kände till en släkting till uppdragsgivarna. Detta förhållande i kombination med granskningen av uppgifterna i fastighetsregistret och mottagandet av de båda kopiorna av uppdragsgivarnas identitetshandlingar – ingen av dem vidimerad – är dock inte tillräckligt för att mäklare X ska anses ha uppnått grundläggande kundkännedom. Inte heller har hon vidtagit de skärpta åtgärder som ålegat henne, eftersom det har rört sig om ett distansförhållande. Detta är skäl för en varning.

Fastighetsmäklaren Y

Uppdrag
Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen ska ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Ett uppdragsavtal är personligt för en fastighetsmäklare. Det ska för den som läser avtalet inte råda något tvivel om vem som är ansvarig mäklare och som har rätt att få ersättning för uppdraget.

Mäklare Y tillstår att han aldrig kontrollerat att anmälarna skrev under transportklausulen och påbörjade därför förmedlingsåtgärder innan han hade ett skriftligt uppdragsavtal. I ärendet har uppgetts att anmälarna agerat på ett sätt som visar att de godtog att uppdraget övergick på mäklare Y, bland annat genom formuleringen i e-postmeddelandet den 21 juli 2011. Att de undertecknade depositionsavtalet har tolkats som en slutlig bekräftelse av uppdraget. Anmälarna har själva uppgett att de haft kontakt med mäklare Y under dagarna de var i F1 och att de båda pratade med honom när de skrev under kontraktet. Mäklare Y har själv uppgett att han hade kontaktat anmälarna flera gånger under hösten och att en förhandling hållits med en spekulant som lämnat bud. Sammantaget leder det återgivna till bedömningen att mäklare Y av anmälarna fått uppdraget att förmedla fastigheterna. Frågan kvarstår emellertid huruvida mäklare Y uppfyllt skriftlighetskravet i 11 § fastighetsmäklarlagen genom att endast skriva sitt namn på en transportklausul och sedan inte följa upp att den undertecknades av uppdragsgivarna.

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:16 s. 74) framhålls att det ligger i sakens natur att både mäklaren och uppdragsgivaren undertecknar uppdragsavtalet och att parterna tar var sitt exemplar. Även ändringar i förmedlingsavtalet omfattas av skriftlighetskravet. Syftet bakom bestämmelsen är att både fastighetsmäklaren och uppdragsgivaren ska ges möjlighet att förstå innebörden av vilka villkor som gäller samt att undvika framtida tvister.

Det strider mot såväl fastighetsmäklarlagen som god fastighetsmäklarsed att utföra ett förmedlingsuppdrag utan ett skriftligt uppdragsavtal. Det finns därför grund för att meddela mäklare Y en varning för detta.

Hantering av deponerade medel
I 12 § andra stycket fastighetsmäklarlagen framgår att en handpenning som fastighetsmäklaren tagit emot ska överlämnas till säljaren utan dröjsmål om inte annat överenskommits isärskild ordning.

Det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att en mäklare underlåter att redovisa deponerade medel när förutsättningarna för detta är uppfyllda. Genom den sena utbetalningen har

mäklare Y visserligen agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Med hänsyn till att fel kontonummer angetts av misstag och att omständigheterna gjort att han inte varit på kontoret på heltid, bedömer Fastighetsmäklarinspektionen att förseelsen varit ringa och att ärendet ska avskrivas i denna del.

Kundkännedom
Avseende säljarna har mäklare Y hänvisat till den identitetskontroll som mäklare X gjort. När mäklare Y tog över förmedlingsarbetet fick han emellertid ett eget ansvar för att försäkra sig om säljarnas identitet och uppnå kundkännedom om dem. Denna skyldighet har mäklare Y inte uppfyllt. Detta ger anledning till en varning.

Till de osignerade exemplaren av köpekontrakten som ingetts, är fogat identitetskontroll-blanketter avseende köparna av fastigheterna F1 och F2. På dessa är köparnas namn och personuppgifter förtryckta, men inga övriga noteringar eller dateringar är gjorda.

Mäklare Y har i sitt yttrande uppgett att han kände till köparna sedan tidigare, fick kopior av köparnas identitetshandlingar skickade till sig och haft kontakt med långivande bank. Dessa åtgärder är emellertid inte tillräckliga för att uppnå grundläggande kundkännedom och än mindre utgör de sådana skärpta åtgärder som fordras vid sådana här distanstransaktioner. Underlåtenhet att uppnå kundkännedom före medverkan till en transaktion är varnings-grundande.

Det faktum att mäklare Y inte kunnat visa att han dokumenterat de åtgärder han vidtagit och de handlingar han fått in, kan däremot inte läggas honom till last. Detta beror enligt uppgifter från mäklare Y på omständigheter hos den tidigare arbetsgivaren och får därför anses ligga utanför hans rådighet.

Övrigt
Vad som i övrigt kommit fram i ärendet leder inte till någon ytterligare åtgärd från Fastighets-mäklarinspektionens sida.

Påföljd
Mäklare X meddelas varning för att hon inte sagt upp uppdragsavtalet i enlighet med god fastighetsmäklarsed och för att hon underlåtit att uppnå kundkännedom innan hon ingick uppdragsavtal.

Mäklare Y meddelas varning för att han utfört ett förmedlingsuppdrag utan skriftligt uppdragsavtal, för att han vidtagit förmedlingsåtgärder utan att ha uppnått kundkännedom om uppdragsgivarna och för att han medverkat till en transaktion trots att han inte uppnått kundkännedom om köparna av fastigheterna.

2012-12-12:25

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400) samt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om kontroll av vem som har rätt att förfoga över ett objekt, rådgivnings- och upplysningsskyldighet, anteckningar i journal och kundkännedom enligt lagen (2009:62) om penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen (då Fastighetsmäklarnämnden) beslutade den 30 december 2011 att ett tillsynsärende skulle läggas upp mot fastighetsmäklaren X. Han har förelagts att inkomma med marknadsföringsmaterial, budgivningslista, köpekontrakt och journal i åtta förmedlingsuppdrag som han avslutat under år 2011. Dessa uppdrag har sedan granskats närmare.

Mäklare X har även inkommit med dokumentation om hur han uppnått kundkännedom enligt lagen (2009:62) om penningtvätt och finansiering av terrorism i de åtta förmedlingsuppdragen. Fastighetsmäklarinspektionen har därför granskat även detta närmare.

I tre av de granskade uppdragen, har Fastighetsmäklarinspektionen noterat följande.

Tomträtten G.U.
Uppdragsavtalet ingicks den 7 april 2011 och skrevs under av fullmaktshavaren 1. Bifogat uppdragsavtalet finns en kopia av fullmakten som skrevs under den 5 april 2011 av fastighetens ägare.

Fastigheten såldes sedermera den 1 juni 2011 och köpekontraktet skrevs under för säljaren av fullmaktshavaren 2. Fullmakten är daterad och undertecknad den 5 april 2011.

Den anbudsförteckning som mäklare X har skickat in är daterad den 6 augusti 2012. Då han förelagts om anledningen till detta, har han genom sitt ombud uppgett att detta var den dag den aktuella handlingen skrevs ut från datasystemet.

Mäklare X har förelagts att redovisa hur han uppnått kundkännedom i den aktuella förmedlingen och har genom sitt ombud uppgett att han jämförde namnteckningen på säljarens körkort med namnteckningen i köpekontraktet och uppdragsavtalet. Kontrollen skedde i samband med uppdragsavtalets ingående och kopian togs några dagar senare.

Mäklare X har med ID-kontrollblanketter och kopior av identitetshandlingarna dokumenterat att kontrollerna utfördes den 12 april 2011.

Bostadsrättsföreningen H.A.
Uppdragsgivaren var ett norskt aktiebolag. Uppdragsavtalet ingicks den 14 januari 2011 och den 31 augusti undertecknades det första upplåtelseavtalet.

Mäklare X har gett in en ID-kontrollblankett och en kopia av en identitetshandling avseende en representant för säljaren. Eftersom det inte framgick hur och när han hade kontrollerat den juridiska personens identitet eller företrädarens behörighet, förelades han om detta. Mäklare X har genom sitt ombud svarat att den juridiska personen och företrädarens behörighet kontrollerades genom utdrag från den norska motsvarigheten till Bolagsverket. Av detta registerutdrag framgår att företrädaren hade behörighet att teckna bolagets firma. Registerutdraget är utskrivet den 28 januari 2010.

Fastigheten T.M.
Förmedlingsuppdraget tecknades den 22 juli 2011 samt den 8 augusti 2011 och köpekontraktet avseende fastigheten undertecknades den 14 september 2011.

Uppdragsgivaren var fastighetens ägare A. Uppdragsavtalet är den 22 juli 2011 undertecknat av B enligt fullmakt. Fullmakten för B, undertecknad av C den 23 augusti 2011 är bifogat uppdragsavtalet. Bifogat är också en kopia av B:s identitetshandling. I yttrande har mäklare X genom sitt ombud uppgett att den fullmakt som det har hänvisats till i uppdragsavtalet varit muntlig.

Till uppdragsavtalet är även fogat en ID-kontrollblankett avseende A där det uppges att en identitetshandling är kopierad den 22 juli 2011. I sitt yttrande har mäklare X emellertid uppgett att A:s identitet inte kontrollerades eftersom denne var gammal och sjuklig och befann sig på vårdinrättning. Fastighetsmäklarinspektionen har därför utgått från att det var ombudets identitetshandling som kopierades den 22 juli 2011.

A avled den 30 juli 2011. Mäklare X har genom sitt ombud i yttrandet uppgett att ett nytt uppdragsavtal tecknades med dödsboet efter A:s bortgång. Detta har begärts in. Det nya uppdragsavtalet undertecknades den 8 augusti 2011 av mäklare X och C för dödsboet. Bifogat är en bouppteckning av vilken framgår att C tillsammans med tre syskon till den avlidne är dödsbodelägare. Förrättningsdagen var den 23 september 2011. Mäklare X har vidare genom sitt ombud uppgett att arvingarna ratihaberade uppdragsavtalet och att ett förmedlingsuppdrag med dödsbo inte kräver skriftlig form.

Fogat till det nya uppdragsavtalet är en ID-kontrollblankett daterad den 8 augusti 2011 och en kopia av C:s identitetshandling. I yttrande har mäklare X genom sitt ombud uppgett att mäklare X felaktigt trodde att C genom ett testamente som godkändes av arvingarna blev ensam dödsbodelägare. Felet läktes genom att arvingarna godkände testamentet den 15 eller 17 september 2011.

Köpekontraktet för dödsboet efter A är undertecknat den 14 september 2011 av B i C:s ställe enligt fullmakt.

Mäklare X har inte bifogat någon dokumentation som styrker att han har uppnått kundkännedom avseende övriga tre dödsbodelägare. Inte heller har han bifogat dokumentation som styrker att han har kontrollerat att C har haft fullmakt att företräda övriga dödsbodelägare.

Fastighetsmäklarinspektionen har noterat att det i den journal som upprättats av mäklare X inte framgår att det gamla uppdragsavtalet upphörde och att ett nytt tecknades. Mäklare X har förelagts att kommentera det samt att i förekommande fall inkomma med den journal han upprättat över det senare uppdraget med dödsboet. Mäklare X har genom sitt ombud yttrat sig och uppgett följande. ”Det upprättas inte någon ny journal eller någon ny budgivningslista bara för att uppdragsgivaren avlider. Även om uppdragsgivaren formellt sätt är ny, är det i övriga avseenden fråga om samma uppdrag. I annat fall skulle det bli en viss oreda, inte minst för inspektionen, där man skulle behöva läsa ihop två journaler och två budgivningslistor för att skaffa sig en bild av vad som förekommit i uppdraget.”

Mäklare X har förelagts att uppge huruvida han informerat köparna om vilka konsekvenser som skulle kunna följa av att boupptecknin gen vid kontraktskrivningen ännu inte upprättats. Han har genom sitt ombud svarat att han informerade om att boupptecknin gen inte upprättats, men att han inte informerade vidare om eventuella konsekvenser av att boupptecknin gen inte var registrerad.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarens omsorgsplikt och skyldighet att i allt iaktta god fastighetsmäklarsed, omfattar en skyldighet att följa all lagstiftning som är tillämplig på fastighetsmäklarens område, bland annat lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen).

Enligt 2 kap. 2 § penningtvättslagen ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner överstigande ett belopp om 15 000 euro.

Med grundläggande åtgärder avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet och inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art. Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller en enstaka transaktion utförs.

Av 2 kap. 11 § penningtvättslagen framgår att en fastighetsmäklare inte får etablera en affärsförbindelse eller utföra en enstaka transaktion om kundkännedom inte uppnås. Om affärsförbindelsen redan har etablerats enligt 2 kap. 9 § samma lag ska den avslutas.

Av 4 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2 FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna) följer bland annat att identitetskontroll av en fysisk person ska utföras genom kontroll av en giltig identitetshandling och att fastighetsmäklaren alltid ska bevara en kopia av denna.

Enligt 4 kap. 2 § penningtvättsföreskrifterna, utförs identitetskontrollen av en juridisk person genom en kontroll av ett registreringsbevis som inte är äldre än tre månader eller andra motsvarande behörighetshandlingar. Enligt bestämmelsens andra stycke ska företrädarna för den juridiska personen identifieras i enlighet med 4 kap. 1 § penningtvättsföreskrifterna. Av punkten 4.2.1 Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (FMN 2010:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, framgår att beträffande dödsbon utvisar boupptecknin gen vilka personer som är dödsbodelägare och därmed har rätt att företräda dödsboet.

Tomträtten G.U.
Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Kundkännedom
I den aktuella förmedlingen har mäklare X dokumenterat att han kontrollerat uppdragsgivarens och fullmaktshavarnas identiteter den 12 april 2011. Detta är fem dagar efter det att uppdragsavtalet ingicks och agerandet står i strid med uttryckliga bestämmelser i penningtvättslagen. Förfarandet motiverar en varning.

Bostadsrättsföreningen H.A.
Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Kundkännedom
I den aktuella förmedlingen har mäklare X kontrollerat ett registreringsbevis som var utskrivet knappt ett år innan uppdragsavtalet skrevs under av säljaren och mäklare X. Förfarandet står i strid med penningtvättsföreskrifterna om att ett registreringsbevis inte får vara äldre än tre månader för att uppfylla kraven på en godkänd kontroll. Denna brist i kontrollen för att uppnå kundkännedom strider mot god fastighetsmäklarsed och renderar en varning.

Fastigheten T.M.
Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) tillämplig.

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Rätten att förfoga över objektet
Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren bland annat kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten.

Enligt 27 § andra stycket lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område ska en fullmakt att sluta avtal om köp, byte eller gåva av fast egendom vara skriftlig.

I det första uppdragsavtalet framgår det att B undertecknat handlingen enligt fullmakt och mäklare X har i sitt yttrande uppgivit att denna fullmakt varit muntlig. Enligt 9 § fastighetsmäklarlagen ska uppdragsavtalet upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. En uppdragsgivare kan företrädas av ett ombud vid undertecknandet av ett uppdragsavtal. Fastighetsmäklarinspektionen har tidigare uttalat att det i dessa fall ska framgå att undertecknandet har skett med stöd av en fullmakt. Det finns emellertid inget krav på att fullmakten i detta skede ska vara skriftlig. Det finns därför ingen anledning att rikta kritik mot mäklare X i denna del.

Fastighetsmäklarinspektionen har däremot tidigare uttalat att det är särskilt viktigt att en fastighetsmäklare kontrollerar vilka som äger rätt att förfoga över en fastighet när uppdraget innefattar en förmedling från ett dödsbo och att mäklaren i dessa fall försäkrar sig om att han har uppdrag från samtliga dödsbodelägare – antingen genom ett uttryckligt samtycke från var och en eller genom att en fullmakt finns för den som företräder övriga ägare.

När A avled trädde dödsboet in i hans ställe och med det fyra dödsbodelägare. Boupptecknингen som mäklare X lämnat in är förrättad den 23 september 2011. Mäklare X tecknade den 8 augusti 2011, innan det fanns någon boupptecknинg, ett nytt uppdragsavtal med dödsboet undertecknat av C. Han kontrollerade inte att C från övriga dödsbodelägare hade uppdraget att företräda boet. Anledningen till detta var att mäklare X enligt egen utsago felaktigt uppfattat att C, på grund av ett testamente, var ensam dödsbodelägare. Mäklare X har genom sitt ombud hävdat att ett skriftligt uppdragsavtal inte är nödvändigt vid uppdrag med ett dödsbo. Icke desto mindre har mäklare X upprättat ett sådant och han har fortsatt att vidta förmedlingsåtgärder avseende fastigheten trots att han inte haft uppdrag att göra detta från samtliga dödsbodelägare. Han har därigenom även brustit i sin skyldighet att kontrollera vem eller vilka som ägde rätt att förfoga över fastigheten. Förfarandet är varningsgrundande. Mäklare Xs uppgift om att dödsbodelägarna senare godkände uppdragsavtalet stöds inte av någon till ärendet fogad dokumentation och ändrar inte denna bedömning.

Kundkännedom
Innan mäklare X ingick uppdragsavtalet med A, som genom en muntlig fullmakt företräddes av B, hade han en skyldighet att uppnå kundkännedom om dem båda. Mäklare X har genom sitt ombud uppgett att A var gammal och sjuklig och befann sig på en vårdinrättning, varför dennes identitet inte kontrollerades. Förfarandet innebär att mäklare X, i strid med bestämmelserna i penningtvättslagen, inlett en affärsförbindelse utan att ha uppnått kundkännedom avseende uppdragsgivaren A. Förseelsen är varningsgrundande.

Innan mäklare X ingick uppdragsavtalet med dödsboet den 8 augusti 2011 skulle han ha uppnått kundkännedom om uppdragsgivaren och dess företrädare. Vilka som var dödsbodelägare var dock inte klarlagt förrän boupptecknингen förrättades den 23 september 2011, nio dagar efter det att köpekontraktet tecknades den 14 september 2011. Det innebär att mäklare X uppnådde kundkännedom om endast en av dödsbodelägarna innan uppdragsavtalet ingicks och köpekontraktet undertecknades. Förseelsen motiverar en varning.

Journal
Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren och en eventuell motpart när uppdraget slutförts.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges att det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras.

I det aktuella ärendet har mäklare X lämnat en mycket omfattande journal som sträcker sig från dagen då uppdragsavtalet ingicks med A (den 22 juli 2011) till dess journalen överlämnades till köparna och C den 1 november 2011. I journalen nämns emellertid ingenting om att ett nytt uppdragsavtal tecknades med dödsboet och de skeenden som tillkom med anledning av detta. Inte heller har det nya uppdragsavtalet lett till en ny journal. Mäklare X har uppgett att detta inte fordrades eftersom det rörde sig om samma objekt. Eftersom uppgifterna i högsta

grad är hänförliga till uppdraget, och kan vara av intresse för såväl köpare som säljare, borde de emellertid ha återfunnits i journalen. Förseelsen motiverar en erinran.

Information till köparna
Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen.

Av 21 § fastighetsmäklarlagen följer att fastighetsmäklaren bland annat ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

En bouppteckning fungerar som en legitimationshandling beträffande vilka som är dödsbodelägare. Tredje man har rätt att förlita sig på att de delägare som finns upptagna i en bouppteckning företräder dödsboet.

I det aktuella ärendet har mäklare X genom sitt ombud uppgett att han inte informerat om möjliga konsekvenser av att bouppteckningen inte var registrerad. I själva verket var den vid kontraktstillfället inte ens förrättad. Mäklare X borde ha verkat för att denna fråga åtminstone reglerades genom ett villkor i köpekontraktet. Genom att underlåta detta har han brustit i sin omsorgsplikt såväl som sin rådgivnings- och upplysningsskyldighet, vilket renderar en varning.

Övrigt
Vad som i övrigt kommit fram i ärendet leder inte till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd
Mäklare X meddelas varning för
att han i uppdraget Tomträtten G.U. ingått uppdragsavtal utan att uppnå kundkännedom,
att han i uppdraget Bostadsrättsföreningen H.A. brustit i att uppnå kundkännedom avseende uppdragsgivaren,
att han i uppdraget Fastigheten T.M. brustit i sin skyldighet att kontrollera vem/vilka som ägde rätt att förfoga över objektet, ingått uppdragsavtal utan att uppnå kundkännedom avseende A, ingått uppdragsavtal utan att uppnå kundkännedom om den juridiska personen och dess samtliga företrädare samt varken informerat köparna om eventuella konsekvenser av att bouppteckningen vid kontraktskrivningen inte var förrättad eller verkat för att ett villkor avseende detta infördes i kontraktet.

I denna varning ingår en erinran för att mäklare X brustit i sin journalföring.

2012-12-12:26

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklarens omsorgsplikt samt kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat att Allmänna reklamationsnämnden i ett beslut den 20 december 2011 rekommenderat fastighetsmäklaren X att sätta ner sitt arvode och betala skadestånd till en uppdragsgivare. Av Allmänna reklamationsnämndens beslut framgår att uppdragsgivaren, som var ett dödsbo, bland annat uppgivit följande. Den 4 maj 2010 tog de kontakt med mäklarföretaget och anlitade fastighetsmäklaren X för att tillsammans med kollegan NN ombesörja försäljningen av deras mors hus. Den 4 juni 2010 skrevs köpekontraktet. Någon vecka senare blev de kontaktade av NN som bad dem att skicka in boupptecknin gen i original. De tvekade eftersom arvsskifte ännu inte gjorts, men de blev lovade att boupptecknin gen skulle återlämnas vid tillträdet den 30 juli 2010. Under juli månad fick de veta att NN slutat på Mäklarföretaget och att mäklare X nu var ensam ansvarig. Vid tillträdet bad de om att få tillbaka boupptecknin gen, men mäklare X svarade att han behövde den för lagfartsansökan. Två veckor senare meddelade han att den fortfarande inte kommit tillbaka från inskrivningsmyndigheten. Under detta samtal upptäckte uppdragsgivaren att det stod fel datum på köpebrevet – den 30 augusti 2011 i stället för den 30 juli 2011. Mäklare X uppgav emellertid att det bara var att skriva nya köpehandlingar, vilket de också gjorde. I september 2010 fick de tillbaka boupptecknin gen och kunde förrätta arvsskifte. Följande vecka blev de kontaktade av köparna som berättade att de hade problem med att beställa vatten, avlopp och sophämtning av kommunen, eftersom dödsboet fortfarande stod som ägare till fastigheten. När de i oktober fortfarande inte fått de nya köpehandlingarna, ringde de mäklare X och lämnade ett meddelande utan att bli uppringda. De försökte ett par gånger till och fick i december veta att mäklare X var på semester men att en kollega skulle ringa tillbaka. Detta skedde först två veckor senare, då kollegan meddelade att köparnas bank behövde boupptecknin gen. Vid kontakt med inskrivningsmyndigheten visade det sig att båda de lagfartsansökningar som inlämnats, hade returnerats på grund av felaktiga datum respektive saknad boupptecknin g. Lagfart ska enligt praxis sökas inom tre månader efter undertecknandet av köpekontraktet. I deras fall tog det sex månader och tio dagar.

Allmänna reklamationsnämnden fann det klarlagt att det angivits fel datum i köpebrevet. Att mäklare X menade att den ansvarige mäklaren NN, genom att skriva ett tilläggsavtal i stället för att ändra datumet i originalkontraktet och genom att inte föra in ändringen i systemet, bidragit till det inträffade föranledde ingen annan bedömning. Allmänna reklamationsnämnden ansåg att mäklare X borde ha kontrollerat samtliga handlingar före tillträdet och att han genom att inte göra det, var ansvarig för konsekvenserna av att så inte skedde.

Allmänna reklamationsnämnden ansåg också att mäklare X var ansvarig för den onödigt långa tidsutdräkten vid lagfartsansökan. Detta berodde dels på att han angett ett felaktigt datum och dels på att han inte skickat in boupptecknin gen i original.

Förelägganden från Fastighetsmäklarinspektionen
Mäklare X har bland annat förelagts att yttra sig över Allmänna reklamationsnämndens beslut, att ange vilket hans uppdrag varit i den aktuella förmedlingen samt att uppge hur han har uppnått kundkännedom.

Handlingar
Till mäklare Xs yttrande var bland annat uppdragsavtalet fogat. Av detta framgår att den som den 6 maj 2010 tecknade uppdragsavtal med säljaren var NN. Under rubriken *Överlåtelse av uppdrag* anges följande.

Ansvarig mäklare äger, under ledighet, sjukdom, eller annan tid då mäklaren inte kan fullgöra sitt uppdrag, rätt att sätta annan mäklare vid [Mäklarföretaget] i [orten] i sitt ställe.

Mäklaren
Mäklare X har yttrat sig och bland annat uppgett följande.

Det var NN som var huvudansvarig mäklare för denna affär. Eftersom NN slutade på mäklarföretaget mitt i semestertider och han var kontorsansvarig, avbröt han sin semester för att ta över tillträdet. Parterna underrättades under juli månad av NN om att hon slutat. De underrättades också genom kallelser till tillträdet om att han skulle närvara. Eftersom det inte krävs att den ansvariga mäklaren är närvarande vid tillträdet, gjordes ingen annan dokumentation av detta. Han hade träffat anmälarna tidigare och varit med på visningen för att kunna hjälpa till att svara på frågor. Uppdraget var i det närmaste färdigt – samtliga villkor i köpekontraktet var uppfyllda och handpenningen redovisad. Det enda som återstod var tillträdet och detta, inklusive att se till att likvidavräkningar och köpebrev undertecknades, var hans enda uppdrag.

Köpekontraktet tecknades den 4 juni 2010. Tillträdesdatumet var ursprungligen den 31 augusti 2010, men ändrades till den 30 juli 2010. Ändringen gjordes genom ett tilläggsavtal och uppdaterades tyvärr inte i mäklarprogrammet, varför felet kom med i köpebrevet. Varken säljaren, köparen, banken eller han själv upptäckte felet.

Vid tillträdet borde han ha lusläst de dokument som skulle undertecknas. Tyvärr missade han datumen, vilket aldrig hänt tidigare och vilket han bara kan beklaga. Köpebrevet skickades tillsammans med den registrerade bouppteckningen i original till köparens bank med rekommenderat brev samma dag.

När de fått bouppteckningen i retur överlämnade han denna till dödsbodelägarna. Han informerade dem om att de kunde använda bouppteckningen för att gå till banken och göra de överföringar de önskade, men var tydlig med att han behövde få tillbaka den för att på nytt skicka in den till inskrivningsmyndigheten. För säkerhets skull hade han också vidimerat en kopia av bouppteckningen. Han fick aldrig tillbaka bouppteckningen och han vet att han sökte anmälarna för att höra var den var. Köparnas bank rådde honom att skicka in den vidimerade kopian. Men det nöjde sig inte inskrivningsmyndigheten med, utan ville ha in bouppteckningen ännu en gång. Detta fördröjde lagfarten, men äventyrade inte affären.

Det finns inga kopior av dödsbodelägarnas identitetshandlingar. NN kontrollerade deras identitet i samband med att uppdragsavtalet tecknades, men då detta skedde i fastigheten kunde hon inte ta kopior vid det tillfället.

De har hela tiden varit villiga att ersätta den ekonomiska skada anmälarna lidit och de har också följt Allmänna reklamationsnämndens beslut.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både köparens och säljarens intresse.

Fastighetsmäklarens agerande
Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen ska ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Ett uppdragsavtal är personligt för en fastighetsmäklare. Det ska för den som läser avtalet, inte råda något tvivel om vem som är ansvarig mäklare och som har rätt att få ersättning för uppdraget.

I det aktuella ärendet var fastighetsmäklaren NN enligt förmedlingsuppdraget ansvarig mäklare och hade också ansvaret för hur uppdraget genomfördes. Mäklare X ansvarade emellertid i egenskap av fastighetsmäklare för sina egna åtgärder i förmedlingsuppdraget, vilket i detta fall rörde hans agerande under och efter tillträdet.

Det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar vid genomförandet av ett köp är korrekta. Fastighetsmäklarinspektionen vill i detta sammanhang understryka att det faktum att en uppgift inte förts in i ett dataprogram inte påverkar mäklarens självständiga skyldighet att se till att utformningen av handlingarna och uppgifterna i dessa stämmer överens med förhållandena i det enskilda fallet.

Genom att inte se till att köpebrevet var korrekt daterat har mäklare X brustit i sin omsorgsplikt, vilket motiverar en varning. Att ingen annan av de närvarande vid tillträdet heller märkte den felaktiga dateringen leder inte till någon annan bedömning. Misstaget har dessutom lett till förseningar vid lagfartsförfarandet.

I ärendet går uppgifterna i sär om mäklare Xs hantering av boupptecknin gen, så att en korrekt lagfartsansökan så småningom kunde göras. Enligt Regeringsrätten (RÅ 1996 ref. 83) måste omständigheter som är graverande för en mäklare, för att kunna läggas till grund för disciplinära åtgärder, kunna slås fast otvetydigt. Mäklare X har i ärendet uppgett att han utan framgång försökte få tillbaka boupptecknin gen och då detta inte lyckades – visserligen felaktigt – skickade in den vidimerade kopian till inskrivningsmyndigheten. Med anledning av detta lämnar Fastighetsmäklarinspektionen frågan om huruvida mäklare X fördröjt lagfartsansökan genom att skicka en vidimerad kopia till inskrivningsmyndigheten, utan avseende.

Kundkännedom
En fastighetsmäklares förpliktelse att i allt iaktta god fastighetsmäklarsed inbegriper en skyldighet att följa all lagstiftning som är tillämplig på fastighetsmäklarens område, bland annat lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen).

Enligt 2 kap. 2 § penningtvättslagen ska en fastighetsmäklare vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner överstigande ett belopp om 15 000 euro.

Med grundläggande åtgärder avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet samt inhämtande av information om affärsförbindelsen syfte och art. Av 2 kap 9 § samma lag framgår att kontrollen av uppdragsgivaren ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs.

Av 2 kap. 11 § penningtvättslagen framgår att en fastighetsmäklare inte får etablera en affärsförbindelse eller utföra en enstaka transaktion om kundkännedom inte uppnås. Om affärsförbindelsen redan har etablerats enligt 2 kap. 9 § samma lag ska den avslutas.

Av 4 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna) följer bland annat att identitetskontrollen av en fysisk person ska utföras genom kontroll av en giltig identitetshandling och att fastighetsmäklaren alltid ska bevara en kopia av denna. Enligt 4 kap. 2 § penningtvättsföreskrifterna, utförs identitetskontrollen av en juridisk person genom en kontroll av ett registreringsbevis som inte är äldre än tre månader eller andra motsvarande behörighetshandlingar. Enligt bestämmelsens andra stycke ska företrädarna för den juridiska personen identifieras i enlighet med 4 kap. 1 § penningtvättsföreskrifterna. Av punkten 4.2.1 i Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (FMN 2010:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, framgår att beträffande dödsbon utvisar bouppteckningen vilka personer som är dödsbodelägare och därmed har rätt att företräda dödsboet.

I ärendet har mäklare X uppgett att det inte finns kopior av dödsbodelägarnas identitetshandlingar, eftersom NN inte kunde ta kopior när uppdragsavtalet tecknades i fastigheten. När mäklare X genom tillträdet medverkade till transaktionen, hade han emellertid en självständig skyldighet att i egenskap av fastighetsmäklare förvissa sig om parternas identitet. Eftersom dokumentationen av identitetskontrollen avseende dödsbodelägarna saknades helt, hade han ett ansvar att inte bara uppnå kundkännedom om dessa, utan dessutom att dokumentera detta.

Övrigt
Vad som i övrigt kommit fram i ärendet leder inte till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd
Mäklare X meddelas en varning för att han brustit i sin omsorgsplikt avseende dateringen av köpebrevet samt att han underlåtit att vidta åtgärder för kundkännedom avseende dödsbodelägarna.

2012-12-12:27

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Tematisk tillsyn
Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar information om det ansvar köparen har för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare Xs har inkommit med dokumentation beträffande en bostadsrätt och en fastighet. Förmedlingen av fastigheten var emellertid inte slutförd när mäklare X yttrade sig i ärendet. Med anledning av detta begränsas utredningen till att gälla förmedlingen av bostadsrätten.

Mäklare X har inkommit med journal, information om undersökningsplikten, sidotjänster, anbudsförteckning och objektsbeskrivning.

Utredningen

Mäklare X har förelagts att yttra sig över att det saknas uppgifter i journalen om förmedlingen av bostadsrätten på följande punkter.

1. I det granskade förmedlingsuppdraget finns det inte någon anteckning om när uppdraget upphörde (prop. 2010/11:15 s. 61).
2. Verkat för att köparen före köpet undersöker eller låter undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
3. Kontrollerat om bostadsrätten är pantsatt (17 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
4. Upprättat och gått igenom köpehandlingar med säljare och köpare.

Mäklaren
Mäklare X har anfört i huvudsak följande.

1. Överlåtelseavtalet tecknades den 21 oktober 2011 i och med att säljaren undertecknade avtalet. Godkänt medlemskap erhölls från föreningen den 28 november 2011. I och med detta var villkoren för uppdraget uppfyllda och han hade rätt till provision, vilket han fick vid tillträdet den 30 december 2011 då köpeskillingen betalades av köparen. Detta framgår av journalen.

2. Köparen har vid visningen den 27 september 2011 fått objektsbeskrivningen med information om undersökningsplikten, frågelistan, årsredovisningen m.m. Inför kontraktsskrivningen den 18 oktober 2011 upplystes köparen om vikten av att undersöka lägenheten. Det framgår av journalen att han beretts tillfälle att noggrant besiktiga lägenheten.
3. Inför försäljningar av lägenheter skickar han alltid ut en blankett ”förfrågan med anledning av försäljning” till berörd förening. En av frågorna är om lägenheten är pantsatt. Blanketten fick han åter den 17 augusti 2011 med anteckningar om pantsättningen, vilket framgår av journalen.
4. Efter avslutad budgivning gjordes en avstämning med köparen och säljaren den 12 oktober 2011 över hur kontraktskrivningen skulle ske. Handlingarna upprättades då köparen var på plats den 18 oktober 2011 för att gå igenom köpehandlingarna. Därefter postades handlingarna till säljaren, som han hade haft telefonkontakt med inför undertecknandet i syfte att stämma av eventuella frågor. Detta gjordes enligt journalen den 21 oktober 2011.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning är i detta ärende begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i form av journalanteckningar. Om och när mäklare X har utfört de åtgärder som inte har antecknats har därför inte varit föremål för utredning och bedömning. Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts-och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Vad mäklare X anfört beträffande angivandet av tidpunkten för när uppdraget upphörde är enligt Fastighetsmäklarinspektionens mening inte tillräckligt preciserat. Mäklare X kan därför inte undgå kritik för att han i journalen inte tydligt anger när uppdraget upphörde.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren före överlåtelsen skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten. Av 2 § samma lag framgår att denna bestämmelse gäller även vid överlåtelser av bostadsrätter. I förarbetena (s. 56) anges att skriftlighetskravet är avsett att underlätta för köparen att ta till sig upplysningen.

Det kan inte av journalen utläsas när och på vilket sätt mäklare X överlämnat skriftlig information till köparen avseende undersökningsplikten, när och på vilket sätt han kontrollerat uppgifter om pantsättningen av bostadsrätten och inte heller när och på vilket sätt mäklare X gått igenom köpehandlingarna med köparen och säljaren.

Påföljd
Mäklare X ska meddelas erinran med anledning av bristerna i journalanteckningarna.

2012-12-12:28

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal och skriftlig upplysning om köparens undersökningsplikt

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Tematisk tillsyn
Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trädde i kraft den 1 juli 2011. Syftet med granskningen var att undersöka hur fastighetsmäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget, lämnar information om det ansvar köparen har för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen har omfattat 24 mäklare från tolv företag. För varje mäklare har handlingar från två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare X har förelagts att ge in journaler, anbudsförteckningar, information om undersökningsplikten och sidotjänster samt objektsbeskrivningar avseende förmedlingen av en fastighet och en bostadsrätt.

Information om undersökningsplikten
Fastighetsmäklarinspektionen har noterat att det i objektsbeskrivningen av bostadsrätten finns en anteckning om att köparen har uppmanats att undersöka lägenheten. Någon annan handling med information om undersökningsplikten till köparen av bostadsrätten har inte inkommit med anledning av Fastighetsmäklarinspektionens föreläggande.

Journalerna
Fastighetsmäklarinspektionen har noterat att journalerna över båda förmedlingsuppdragen saknar anteckningar om när uppdragen upphört och när mäklare X har kontrollerat vem som hade rätt att förfoga över förmedlingsobjekten. Det saknas också anteckningar i journalerna om när och på vilket sätt mäklare X har

1. upplyst köparna skriftligen om deras undersökningsplikt och verkat för att de fullgör plikten,
2. upplyst köparna om vem som hade rätt att förfoga över förmedlingsobjekten,
3. tillhandahållit de tilltänkta köparna objektsbeskrivningar och erbjudit dem skriftliga beräkningar av boendekostnaderna,
4. upplyst de tilltänkta köparna om hur säljarna avsett att genomföra försäljningarna,
5. upplyst parterna om sin sidoverksamhet och
6. gått igenom köpehandlingarna med parterna.

Av journalen över förmedlingen av bostadsrätten framgår det inte heller när mäklare X har kontrollerat om den varit pantsatt. Det saknas också anteckningar om när och på vilket sätt han har tillhandahållit köparen bostadsrättsföreningens årsredovisning och stadgar.

Av journalen över förmedlingen av fastigheten framgår det inte när mäklare X har kontrollerat vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastat den och om den haft del i någon gemensamhetsanläggning.

Mäklaren
Mäklare X har i ett yttrande uppgivit att uppdragen upphört i och med tillträdena. Han har redogjort för när åtgärderna som inte har antecknats eller daterats i journalerna har utförts.

Beträffande informationen om undersökningsplikt enligt punkten 1 har mäklare X uppgivit att ”den 3 augusti har dokument givits till spekulant som var intresserad och som köpte angående (se bilaga) om undersökningsplikt, vilket också fullföljts genom egen och genom besiktningsmans försorg den 15 augusti, innan kontraktskrivning den 23 augusti”. Vidare har han uppgivit att köparna av bostadsrätten utöver anteckningen i objektsbeskrivningen har upplysts om att de måste inspektera egendomen samt fått information och tillfälle att undersöka den. Till yttrandet har mäklare X fogat bland annat ett informationsblad med rubriken ”Felansvar och undersökningsplikt vid fastighetsköp”.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Information om undersökningsplikten
I 16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen (2011:666) anges bland annat att fastighetsmäklaren skriftligen ska upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten (undersökningsplikten). Enligt förarbetena till lagen är skriftlighetskravet avsett att underlätta för köparen att ta till sig upplysningen (prop. 2010/11:15 s. 56).

Mäklare X har givit in en kopia av ett informationsblad om undersökningsplikten som är avsett för köpare av fastigheter. Han har uppgivit att informationsbladet lämnades till köparna i det förmedlingsuppdrag där kontraktskrivningen genomfördes den 23 augusti 2011. Av handlingarna i ärendet framgår att detta uppdrag gällde fastigheten.

Mäklare X har däremot inte givit in någon skriftlig upplysning om undersökningsplikten som varit avsedd för köparna av bostadsrätten. Det framgår inte heller av hans yttrande eller av journalen att de köparna har fått en sådan skriftlig upplysning. Fastighetsmäklarinspektionen finner således att mäklare X inte förmått visa att han skriftligen har upplyst köparna av bostadsrätten om deras undersökningsplikt. Förseelsen motiverar en varning.

Journalerna
Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. Skyldigheten att föra journal omfattar enligt förarbetena till lagen uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits och när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten, kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (prop. 2010/11:15 s. 61).

Mäklare X borde ha antecknat när uppdragen upphört, när han har kontrollerat vem som hade rätt att förfoga över förmedlingsobjekten samt när och på vilket sätt åtgärderna enligt 2–6 vidtogs i de båda journalerna. I journalen över förmedlingen av bostadsrätten borde han också ha antecknat när han har kontrollerat pantsättningen samt när och på vilket sätt han har tillhanda-

hållit föreningens årsredovisning och stadgar. I journalen över förmedlingen av fastigheten borde han ha antecknat när och på vilket sätt han har upplyst köparna skriftligen om deras undersökningsplikt och verkat för att de skulle fullgöra plikten samt när han har kontrollerat vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastat fastigheten och om den haft del i någon gemensamhetsanläggning. Genom att inte anteckna dessa åtgärder och händelser har mäklare X brustit i sin skyldighet att föra journal. Förseelsen motsvarar en erinran.

Sammanfattning av påföljden
Mäklare X ska meddelas varning för att han inte har upplyst köparna av bostadsrätten skriftligen om deras undersökningsplikt. I påföljden ingår också bristerna i journalföringen i respektive förmedlingsuppdrag, vilka skulle ha motsvarat en erinran om de hade bedömts var och en för sig.

2012-12-12:29

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal och överlämnande av anbudsförteckning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X erinran.

Bakgrund

Tematisk tillsyn
Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trädde i kraft den 1 juli 2011. Syftet med granskningen var att undersöka hur fastighetsmäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget, lämnar information om köparens ansvar för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen har omfattat 24 mäklare från tolv företag. För varje mäklare har handlingar från två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Mäklare X har gett in journaler, anbudsförteckningar, information om undersökningsplikten och sidotjänster samt objektsbeskrivningar avseende förmedlingen av fastigheterna B och H.

Journalerna
Fastighetsmäklarinspektionen har noterat att de ingivna journalerna saknar anteckningar om när uppdragen har upphört. I journalen över förmedlingen av H saknas det anteckningar om när och på vilket sätt mäklare X har upprättat och gått igenom köpehandlingarna med parterna och kommit överens med parterna om hur kontraktskrivningen skulle genomföras. I journalen över förmedlingen av B saknas det anteckningar om när och på vilket sätt mäklare X har upplyst köparen om vem som hade rätt att förfoga över fastigheten och överlämnat anbudsförteckningen till parterna.

Mäklarens yttrande
Mäklare X har uppgett i huvudsak följande. Av lagen framgår att journalen ska överlämnas när uppdraget upphör. Parterna har kvitterat att de tagit emot journalen och uppdraget har därmed upphört. Det fanns vid tidpunkten inget stöd för en punkt om uppdragets upphörande i mäklarsystemets journal. Det framgår inte av lagtexten att tidpunkten för upphörandet måste antecknas i journalen.

Beträffande H har hon upprättat och gått igenom köpehandlingarna med parterna och kommit överens med dem om hur kontraktskrivningen skulle genomföras. Genomgången med parterna av handlingarna ägde rum i samband med kontraktsskrivningen. Datumet för kontraktsskrivningen finns i journalen. Att handlingarna gåtts igenom följer av punkten om kontraktsskrivning.

Beträffande B framgår det av objektsbeskrivningen vem som haft rätt att förfoga över fastigheten. Köparen har tagit del av objektsbeskrivningen. Hon har inte överlämnat anbudsförteckningen och inte heller antecknat i journalen att den överlämnats. Det var bara köparen som

lämnade ett bud, som accepterades av säljaren. I efterhand har hon förstått att hon borde ha lämnat ut förteckningen även om det endast kommit in ett enda bud.

Vid tidpunkten för de aktuella förmedlingsuppdragen hade den nya lagen precis trätt i kraft och rutinerna för journalföringen var inte solklara. En journal som hon upprättat nyligen skulle troligen se annorlunda ut än de aktuella.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Tillämplig bestämmelse
Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. Mäklaren ska också upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få dokumentationen när uppdraget slutförts.

Överlämnandet av anbudsförteckningen
Skälet till att mäklaren ska upprätta en anbudsförteckning är att öka öppenheten om anbuden. Förteckningen ska göra det möjligt att i efterhand kontrollera att de anbud som fastighetsmäklaren framfört motsvaras av riktiga anbud och att samtliga bud som framförts till mäklaren också förts vidare till säljaren. Genom att överlämnandet av anbudsförteckningen görs obligatoriskt måste mäklaren alltid utgå från att hans eller hennes hantering av anbuden kan komma att granskas (prop. 2010/11:15 s. 36).

Det är utrett att mäklare X inte har överlämnat förteckningen över det anbud som lämnats på B till parterna. Skyldigheten att överlämna förteckningen gäller utan undantag och således även när förteckningen innehåller endast ett anbud från en anbudsgivare. Förseelsen motsvarar en erinran bedömd för sig själv.

Journalföringen
Skyldigheten att föra journal omfattar enligt förarbetena till lagen uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits och när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten, kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (prop. 2010/11:15 s. 61).

Fastigheten H
Mäklare X borde ha antecknat i journalen över förmedlingen av H när och på vilket sätt hon har upprättat och gått igenom köpehandlingarna med parterna och kommit överens med dem om hur kontraktskrivningen skulle genomföras. Hon borde också på ett tydligt sätt ha antecknat när uppdraget upphört. Mäklare X har således fört journal på sätt som får anses bristfälligt. Förseelsen motsvarar en erinran.

Fastigheten B
Innan en fastighet överlåts ska fastighetsmäklaren enligt 19 § fastighetsmäklarlagen upplysa köparen om vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Mäklaren ska anteckna i journalen när och på vilket sätt åtgärderna som tagit sikte på denna skyldighet har vidtagits.

Mäklare X har uppgett att det framgår av objektsbeskrivningen vem som hade rätt att förfoga över fastigheten. Fastighetsmäklarinspektionen ifrågasätter inte detta. Genom hennes uppgifter och journalanteckningarna är det också utrett att hon har tillhandahållit objektsbeskrivningen till de tilltänkta köparna. Mot bakgrund av detta finner inspektionen att mäklare X på ett godtagbart sätt har antecknat i journalen när och på vilket sätt hon har upplyst köparen om vem som hade rätt att förfoga över fastigheten.

Mäklare X borde emellertid på ett tydligt sätt ha antecknat i journalen när uppdraget upphört. Denna brist i journalföringen är en förseelse som motsvarar en erinran bedömd för sig själv.

Sammanfattning av påföljden
Mäklare X ska meddelas erinran för vissa brister i journalföringen i respektive förmedlingsuppdrag och för att hon inte har överlämnat anbudsförteckningen till parterna efter förmedlingen av B. Dessa förseelser motsvarar var och en för sig en erinran.

2012-12-12:30

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om boendekostnadskalkyl och villkor i köpekontraktet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Köparna av en fastighet har i en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen riktat kritik mot mäklare X med påståenden om att mäklaren överträtt fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed på ett flertal punkter.

Anmälan
Anmälarna har sammanfattningsvis uppgett följande. Mäklare X har inte vidarebefordrat deras första bud till säljaren. Vid kontraktskrivningen företräddes säljaren av mäklare X, som inte gav dem tid att gå igenom köpekontraktet. När de föreslog förlängning av besiktningstiden fick de blankt nej från mäklare X. När de ville begära köpets återgång möttes de av övertalning från mäklare Xs sida. Mäklare X har inte frågat dem om de ville ha en boendekostnadskalkyl, trots att det står i köpekontraktet att de avstått från en sådan. Driftskostnaderna i objektbeskrivningen är beräknade utifrån att fastigheten användes för fritidsboende. Mäklare X har inte upplyst dem om att säljaren hade ekonomiska problem. Mäklare X har vid visningen lovat att en ytterdörr skulle bytas, men eftersom säljaren inte utförde åtgärden fick de avdrag från köpeskillingen. Det har visat sig att mäklare X har varit gift med och har ett barn med säljarens dotter. Mäklare X har också arbetat som revisor i säljarens bolag. Det tog två månader att få lagfart på grund av att det krävdes samtycke från säljarens före detta fruar.

Bifogade handlingar
Anmälarna har gett in en kopia av köpekontraktet och objektsbeskrivningen. Enligt köpekontraktets § 15 äger köparna rätt att begära köpets återgång om det vid en besiktningsmans besiktning framkommer fel eller brister som kostar minst 50 000 kr att åtgärda. Det framgår inte vem som ska bedöma kostnaden för åtgärderna. Det framgår inte heller av köpekontraktet att säljaren åtagit sig att byta en dörr.

Mäklaren
Mäklare X har i två yttranden uppgett sammanfattningsvis följande. Han är sedan en längre tid skild från säljarens dotter och hade innan förmedlingsuppdraget inte haft någon kontakt med säljaren under ett stort antal år. Han har inte agerat som revisor i säljarens bolag. Säljarens ekonomiska problem var vid tillfället inte kända.

Uppgifterna om driftskostnader i objektsbeskrivningen kommer från säljaren och han har inte haft anledning att ifrågasätta dem. Säljaren har via e-post, sms och i vissa fall telefon fått reda på alla bud på fastigheten. Kontraktsgenomgången med anmälarna skedde utan stress. De hade gott om tid att ställa frågor och han har tydligt förklarat avtalsvillkoren. Säljaren hade redan skrivit under köpekontraktet och kunde inte närvara vid kontraktsgenomgången. Fullmakten från säljaren har avsett att underteckna köpebrev och likvidavräkningar samt kvittera och fördela köpeskillingen. Några andra åtgärder har han inte vidtagit som ombud för sälja-

ren. Han har erbjudit sig att utföra en boendekostnadskalkyl för anmälarna, men de har avböjt. Han har dock inte kunnat finna den handling som undertecknades, vilket kan bero på att anmälarna tog den.

Han har inte lovat att personligen vidta några åtgärder på fastigheten. Däremot har han informerat anmälarna om att säljarna skulle byta den aktuella dörren. Att överenskommelsen inte införlivades i köpekontraktet beror på att den var tydligt genomgången och att det inte förelåg någon som helst osäkerhet avseende åtagandet. Beloppsgränsen i köpekontraktets besiktningsklausul (§ 15) har önskats av parterna och de var även överens om att bedömningen om åtgärdandet skulle bestämmas av den besiktningsman som anmälarna valde. Klausulen har gåtts igenom med varje part.

Anmälarna begärde förlängning av besiktningstiden ett antal veckor efter det att besiktningen enligt köpekontraktet skulle ha utförts. Han informerade om att en förlängning kunde vara svår att genomföra, eftersom ett godkännande behövdes av säljaren och begäran hade framförts sent. Han kontaktade säljaren. Denne godkände inte förlängningen. Han meddelade anmälarna detta. Anmälarna har inte vid något tillfälle begärt köpets återgång. Däremot har de frågat om möjligheterna att häva köpet och han har då förklarat att detta kunde medföra skadeståndskrav.

Han kände till att säljaren hade skilt sig. Trots att han frågat, har säljaren inte berättat att denne hade gift om sig. Så snart han fick den korrekta informationen vidtog han åtgärder för att inhämta samtycke från den nya hustrun.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Tillämplig lag
Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Boendekostnadskalkylen
Fastighetsmäklaren ska enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen (1995:400), vid förmedling som avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader (boendekostnadskalkyl) innan fastigheten överlåts. Denna skyldighet har emellertid avskaffats i och med den nya fastighetsmäklarlagen (2011:666). I stället räcker det numera för mäklaren att erbjuda en boendekostnadskalkyl (18 § fjärde stycket). Skälet till förändringen är enligt förarbetena till lagen att skyldigheten har spelat ut sin roll eftersom konsumenter i dag regelmässigt får hjälp från annat håll, ofta från banker, med individuella boendekostnadskalkyler. Dessa ger många gånger mer precis vägledning än de ofta schabloniserade kalkyler som mäklare upprättar (prop. 2010/11:15, s. 31). I den objektsbeskrivning som anmälarna undertecknat och gett in till Fastighetsmäklarinspektionen står det att kontakt kan tas med mäklare X för en boendekostnadskalkyl. Fastighetsmäklarinspektionen finner mot bakgrund av detta att någon påföljd inte bör komma i fråga i denna del.

Köpekontraktet
Fastighetsmäklaren ska enligt 19 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) verka för att köparen och säljaren träffar en överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtel-

sen. Bestämmelsen har överförts i huvudsak oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen framgår att en fastighetsmäklare har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Medverkar fastighetsmäklaren vid kontraktskrivningen, ska denne vara aktiv och observant på frågor som behöver lösas och lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra olika köpevillkors innebörd och se till att de blir tydligt utformade i köpehandlingen (prop.1983/84:16, s. 41).

I köpeavtalets § 15 har det inte angetts vem som ska bedöma kostnaderna för de fel eller brister som har framkommit vid besiktningen. Det är enligt Fastighetsmäklarinspektionens mening mäklarens skyldighet att se till att en besiktningsklausul blir tydligt formulerad. Detta har mäklare X inte gjort. För det ska han varnas.

Det är vidare utrett att parterna vid kontraktsskrivningen hade träffat en överenskommelse om att säljaren skulle byta en dörr. Av mäklare Xs uppgifter framgår att han inte ansåg att överenskommelsen behövde antecknas i köpekontraktet. Enligt Fastighetsmäklarinspektionen borde mäklare X ha sett till att överenskommelsen antecknades i köpekontraktet. Förseelsen får emellertid anses vara ringa.

Övrigt
Vad som kommit fram i övrigt ger inte anledning till påföljd.